

Real Estate News



Inhalt/Content

- 4 Deutschland**
Ausblick Immobilien-Investmentmarkt Deutschland
- 8 Germany**
German Real Estate Investment Market Outlook
- 12 Österreich**
Der österreichische Immobilienmarkt – Handel und Wohnen als Zugpferde
- 15 Austria**
The Austrian real estate market – retail and residential as drivers
- 18 Zentraleuropa**
Zentraleuropa – Ein Überblick über das Investmentklima
- 20 Central Europe**
Central Europe – An overview on the investment climate
- 22 Publikationen/Publications**
- 23 Veranstaltungen/Events**
- 24 Unsere Immobilienkompetenz**
- 25 Our Expertise in Real Estate**

Vorwort zur Sonderausgabe EXPO REAL 2013



Michael Müller
Tel: +49 (0)89 29036 8428
mmueller@deloitte.de

Herzlich willkommen zur EXPO REAL in München von Montag bis Mittwoch, 7.–9. Oktober 2013.

Auf der größten Messe für Gewerbeimmobilien und Investitionen in Europa präsentieren mehr als 1.700 Aussteller dem internationalen Messepublikum aus 71 Ländern ihr Angebot rund um Immobilien und Investitionen.

400 Brancheninsider diskutieren auf ca. 80 Symposien, Konferenzen und Gesprächsrunden über aktuelle Trends und Innovationen des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarktes.

Die Teilnehmer der EXPO REAL bilden das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab: Projektentwickler, Bauunternehmen und Projektmanager, Investoren und Kreditinstitute, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager sowie Wirtschaftsregionen und Städte.

Wie jedes Jahr wird auch Deloitte mit einem international besetzten Stand auf der EXPO REAL vertreten sein. Nutzen Sie die Gelegenheit, mit uns in Kontakt zu treten, um sich über die aktuellen Entwicklungen in der Immobilienbranche in Deutschland und Europa zu informieren.

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch an unserem
EXPO-REAL-Stand B2.101**

In unserem Workshop „International Investment Opportunities“ (7. Oktober, 12 Uhr, Halle B2, Raum B22, erster Stock) möchten wir Sie über aktuelle Investment-Möglichkeiten und Trends in Europa informieren.

Zudem möchten wir Sie ganz herzlich an dieser Stelle auch auf unsere Deloitte Cocktail Reception am 7. Oktober 2013 ab 22 Uhr, EVE Bar Lounge, Briener Straße 7, 80333 München hinweisen. Feiern Sie mit uns und treffen Sie Ihre Geschäftspartner und Kunden in entspannter Atmosphäre – außerhalb des Messetrubels.

In der Sonderausgabe der Real Estate News informieren wir Sie über Trends und Entwicklungen in den Immobilienmärkten Deutschland, Österreich und Central Europe.

Wir freuen uns über Ihren Besuch bei uns am EXPO-REAL-Stand sowie Ihr Interesse an unseren Real Estate News und stehen Ihnen für Anregungen, Fragen und Diskussionen jederzeit gerne zur Verfügung. Schreiben Sie uns bitte eine Mail an real-estate-news@deloitte.de

Wir freuen uns auf Ihr Feedback. Für das Deloitte Real Estate Team Ihr

Michael Müller
Industry Leader Real Estate Deutschland

Preface to the EXPO REAL 2013 special issue

Welcome to the EXPO REAL in Munich from Monday until Wednesday, October 7th–9th, 2013.

The biggest trade fair for commercial real estate and real estate investments in Europe has more than 1,700 exhibitors presenting their portfolios to visitors from more than 71 countries.

400 industry experts will participate in over more than 80 symposia, meetings and forums and discuss current trends and innovations in the real estate, investment and financing markets.

The participants in the EXPO REAL cover the entire spectrum of the real estate industry: project developers, construction companies and project managers, investors and credit institutions, architects and planners, corporate real estate managers, as well as economic regions and cities.

As every year, Deloitte will be represented at the EXPO REAL with its international booth staff. Take the opportunity to contact us and obtain information on the current trends in the real estate business in Germany and Europe.

We are looking forward to seeing you at our EXPO REAL booth B2.101

In our Workshop titled “International Investment Opportunities” (October 7th, 12:00 noon, Hall B2, Room B22, first floor) we would like to invite you to discuss trends, opportunities and capital flows with the Deloitte experts from different countries.

Moreover, we would like to draw your attention to our Cocktail Reception on October 7th, 2013, starting at 10:00 PM in the EVE Bar Lounge, Brienner Strasse 7, in 80333 Munich. Celebrate with us and meet your business partners and customers in a relaxed atmosphere – outside the hustle and bustle of the fair.

The special issue of our Real Estate News informs you on trends and developments in the real estate markets of Germany, Austria and Central Europe.

We are looking forward to seeing you at our EXPO REAL booth and appreciate your interest in our Real Estate News. If you have any suggestions, questions and issues to discuss, please contact us by email to real-estate-news@deloitte.de.

We will be glad to receive feedback from you. Best regards on behalf of the Deloitte Real Estate Team



Michael Müller

Tel: +49 (0)89 29036 8428

mmueller@deloitte.de



Michael Müller

Industry Leader Real Estate Germany

Ausblick Immobilien-Investmentmarkt Deutschland



Bjoern Kunde

Tel: +49 (0)69 75695 6688
bkunde@deloitte.de



Alexander Cielek

Tel: +49 (0)69 75695 6456
acielek@deloitte.de

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt hat sich die letzten Jahre positiv entwickelt. Niedrige Anleiherenditen, volatile Aktienmärkte und Deutschlands Ruf als „sicherer Hafen“ sorgten für eine hohe Attraktivität deutscher Immobilien bei institutionellen in- und ausländischen Investoren.

Diese Aussage gilt auch heute noch, wobei eine globale Konjunkturkrise oder ein europäische Depression ausgeblieben sind. Zuletzt deuteten die Zeichen vermehrt auf Entspannung. Die Konjunkturerholung ist zwar nach wie vor zaghaft, aber wesentliche Indikatoren deuten darauf hin, dass die Weltwirtschaft langsam wieder Fahrt aufnimmt. Dies spiegelt sich auch in verbesserten Wachstumsaussichten in den meisten Ländern des Euroraumes wider. (vgl. Abb. 1). Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage wie der deutsche Immobilien-Investmentmarkt auf diese Entwicklungen reagieren wird.

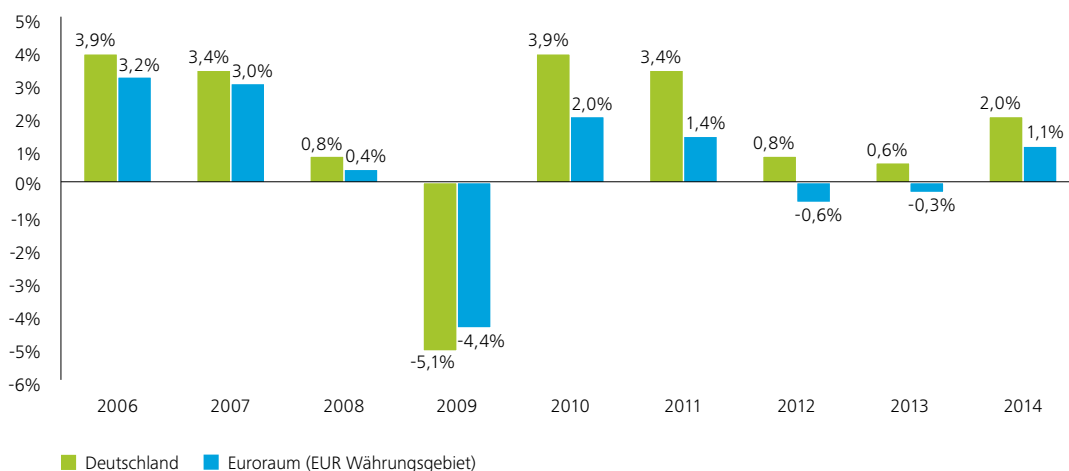
Ende der Rezession der Euro-Staaten

Die jüngsten Wachstumszahlen der EU-Staaten von Mitte August wurden positiv aufgenommen. Trotz anhaltender Krise in einzelnen Ländern konnte auf europäischer Ebene ein leichter Anstieg des BIP im zweiten Quartal verzeichnet werden. Dies markiert das Ende der Rezession, in die Europa seit Herbst 2011 gerutscht war. Zwar wurde das Wachstum verstärkt von den Schwergewichten Deutschland (0,7%) und Frankreich (0,5%) getragen, aber auch in vielen Krisenländern im Euro-Raum lief es deutlich besser, sodass ein solides Wachstum von 0,4% in der EU erreicht wurde.

Das deutsche Wachstum stützt sich auf eine breite Basis: Konsum, Investitionen und Exporte haben alle zugelegt. Die privaten Haushalte weiten angesichts sicherer Arbeitsplätze und steigender Reallöhne ihren Konsum aus und die Bruttoanlageinvestitionen nehmen zu. Der Ausblick für 2014 ist positiv. Die KfW hat Ihre Prognose für das Realwachstum auf 2,0%, von zuvor 1,7%, angehoben unter der Annahme Europa trägt.¹ Es ist daher zu erwarten, dass die volkswirtschaftliche Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute im Herbst zu einer ähnlich positiveren Einschätzung des Ausblicks für 2014 kommen und sich die Bundesregierung dem anschließen wird.

Die mittel- bis langfristigen Inflationserwartungen sind moderat, so liegt die jährliche Inflationsrate im Euroraum im September bei 1,1% gemäß Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union. Die Finanzmärkte im Euro-Raum zeigen ebenso Stabilisierungstendenzen, wenngleich noch immer erhebliche Unterschiede zwischen den Euro-Ländern zu beobachten sind. Die zunehmende Entspannung der Finanzmärkte zeigt sich auch durch wachsende Kapitalzuflüsse in die Krisenstaaten des Euro-Raumes.² Dies verbessert den Zugang zu Kapital und ermöglicht neue Wachstumschancen. Allerdings steht der Entspannung an den Finanzmärkten in einigen Ländern weiterhin eine restriktive Kreditvergabe entgegen. Dies ist allerdings nicht in Deutschland der Fall.

Abb. 1 – BIP Deutschland und Euroraum



Anmerkung: BIP preis- und kalenderbereinigt

¹ KfW-Konjunkturkompass Deutschland, August 2013

² Europäische Zentralbank, Monatsbericht September 2013

Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten nimmt wieder zu

Das Umfeld des Immobilien-Investmentmarkts bleibt für Investoren weiterhin attraktiv.

Diese Behauptung lässt sich durch einen Drittvergleich mit alternativen Anlagemöglichkeiten, wie Bundesanleihen, plausibilisieren.

Insbesondere bietet sich ein Vergleich zwischen den Spitzenrenditen für Büroimmobilien an den Top-Standorten und Bundesanleihen an, um ein besseres Verständnis zur aktuellen und zukünftigen Attraktivität der Immobilie als Investment zu erlangen.

Ein Vergleich zeigt, dass langfristig direkte Immobilieninvestments typischerweise eine jährliche Spitzenrendite im Bereich von 5% aufweisen, wohingegen die jährliche Rendite von Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren von ca. 4% in 2008 auf zuletzt unter 2% gefallen sind (vgl. Abb. 2).

Mögliche Ursachen sind hierfür (i) die eingeschränkte Fungibilität, (ii) die höheren Transaktionskosten und (iii) das individuelle Risiko der Immobilie.

Die Abbildung zeigt, dass die Bruttoankaufsrenditen sich über den gesamten Beobachtungszeitraum seit dem Jahr 2008 relativ stabil verhielten, während die risikoarmen Kapitalmarktrenditen absanken. Somit entstanden Renditedifferenzen auf Rekordniveau. Dieser Trend verstärkte sich noch einmal mit der Staatsschuldenkrise ab Mitte

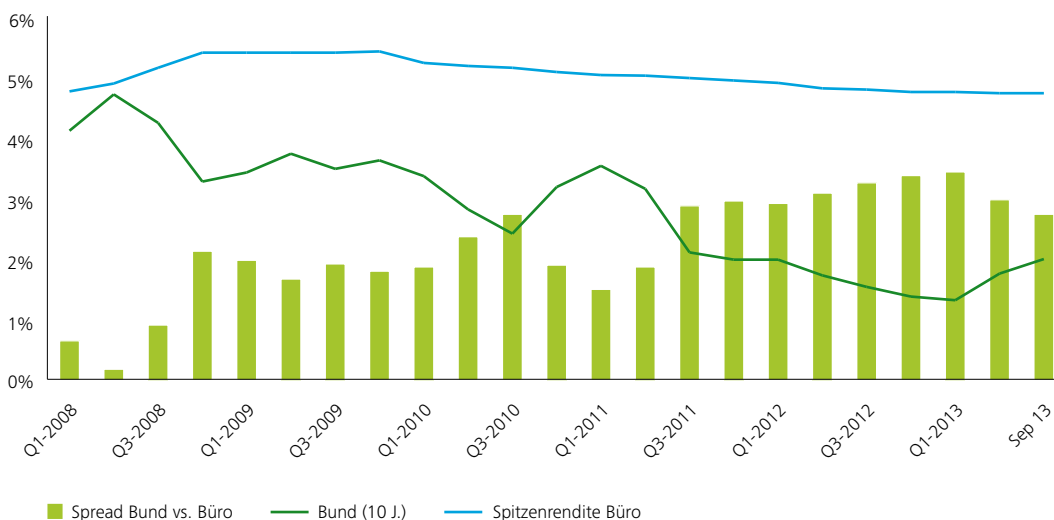
2011, als die Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren nur noch eine Rendite von <1,5% p.a. erzielten. Bundesanleihen mit mittleren Laufzeiten notierten sogar unter der Inflationserwartung, was eine negative Realverzinsung bedeutete. Diese Entwicklung ist sicherlich auch eine Ursache, warum sich das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilien-Investmentmarkt nach der Finanzkrise schnell wieder erholt hat (vgl. Abb. 3).

Diese Entwicklung hat sich umgekehrt, Zehnjahres-Bundesanleihen notieren wieder bei ca. 2% Rendite. Noch deutlicher wird die Betrachtung beim Vergleich der langjährigen Renditedifferenz der Anlageklassen.

Die Renditedifferenz liegen seit 2012 bei > 300 bps und somit ca. 150 bps über dem langfristigen Durchschnitt seit dem Jahr 2000.

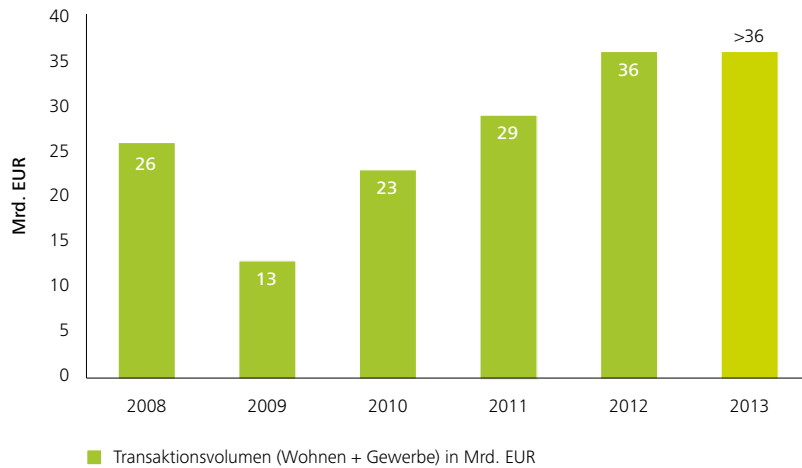
Die Renditedifferenz hat in Q2-2013 die 300-bps-Marke wieder unterschritten. Die Frage besteht nunmehr, ob es sich um eine kurzfristige Tendenz handelt oder eine Trendwende. Auf Grund der konjunkturellen Stabilisierung erscheint diesmal eine grundsätzliche Trendwende möglich. Dies dürfte dazu führen, dass Anlagen in den Kapitalmarkt und damit Anleihen und insbesondere Pfandbriefe für Investoren wiederum attraktiver werden und der Renditevorsprung der Immobilie sinkt. Hinzu kommt, dass eine Verwaltung von Wertpapieren (indirekten Vermögenswerten) zumeist einfacher und deutlich kostengünstiger ist als die Verwaltung von Immobilien (direkten Vermögenswerten).

Abb. 2 – Renditen Kapitalmarkt und Immobilien von 2008 bis jetzt



Quelle: Deutsche Bundesbank und Jones Lang LaSalle

Abb. 3 – Immobilien-Investmentmarkt Deutschland



Quelle: Jones Lang LaSalle und Deloitte

Finanzierungsumfeld im Immobiliensektor positiv

Eine Kreditklemme ist in Deutschland und im speziellen in der Finanzierung des Gewerbeimmobilienmarkts, bei angemessenen Risikostrukturen, nicht auszumachen. Dem allgemeinen Konjunkturmilieu folgend kommen vom Kreditmarkt seit Jahresanfang zunehmend positive Signale.

Die Banken engagieren sich wiederum verstärkt im Neugeschäft und scheinen sich des Wettbewerbs von anderen Banken sowie institutionellen Investoren bewusst zu sein. Teilweise gehen die Beleihungsausläufe (LTV bzw. Loan to Value) leicht hoch, während um konservative Kredite auf Core-Immobilien insbesondere über die Marge gekämpft wird. Es gilt dennoch, dass im Vergleich zur Zeit vor der Finanzkrise die Kreditbedingungen enger gesetzt werden, dies ist insbesondere in den Finanzkennzahlen (ICR und DSCR) sowie den Kreditverpflichtungen zu beobachten. Zudem ergibt sich nach wie vor eine Zurückhaltung in der Finanzierung bei Immobilieninvestments mit stärkeren Risiken wie z.B. Projektentwicklungen, opportunistischen Immobilien oder breit gestreuten Portfoliotransaktionen.

Positiv zu werten ist, dass vermehrt alternative Investoren im deutschen Finanzierungsmarkt als Anbieter auftreten, so sind Kreditfonds und vereinzelt Versicherungsgesellschaften in der Finanzierung auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. Eine notwendige Professionalisierung alternativer Investoren schreitet voran, ist allerdings noch nicht abgeschlossen. Im Markt ist daher eine Zurückhaltung gegenüber den neuen Finanzierern

spürbar. Sie müssen noch die Fähigkeiten nachweisen, Finanzierungen vollständig und professionell abzuwickeln.

Das Volumen und die derzeitigen Beschränkungen auf ausgewählte Immobilientypen werden den klassischen Bankkredit jedoch allenfalls flankieren können. Als alternative Finanzierungsmöglichkeit bietet sich zurzeit auch der Gang an den Kapitalmarkt für viele Immobilienunternehmen an, dies zeigen die rege Emission von Unternehmensanleihen, eine Vielzahl von Kapitalerhöhungen und sogar erstmals seit der Finanzkrise erneute Verbriefungen von gewerblichen Immobiliendarlehen (CMBS).

Das Finanzierungs- und Kapitalmarktumfeld bleibt gesund für Immobilienunternehmen. Dennoch gilt es, auch ein Wort der Warnung auszusprechen. Schon zeichnen sich durch die zuletzt stabilisierten konjunkturellen Signale auch Auswirkungen auf das Zinsumfeld und somit potenziell die Kapitaldienstfähigkeit von Immobilieninvestments ab.

Am Ende des Zinstals

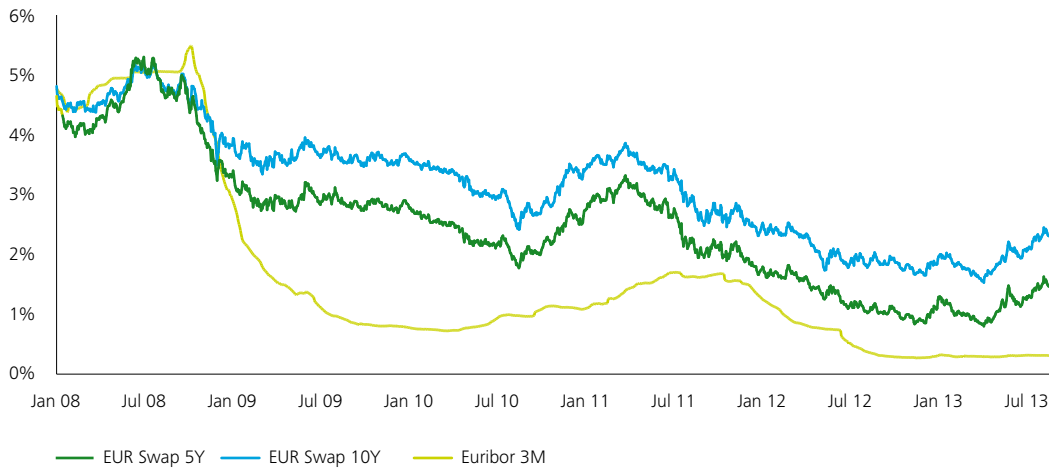
Ist das nun die Zinswende? Bei den Swapsätzen, die ein wichtiger Indikator für die Refinanzierungskosten der Banken sind, geht der Trend seit April nach oben (vgl. Abb. 4).

Zwar geschieht dies in kleinen Schritten. Aber fast unbemerkt haben die Swapsätze ihre historische Talsohle durchschritten und weisen nun einen ansteigenden Trend auf. Sie sind jetzt immer noch auf einem historisch niedrigen Niveau, keine Frage. Aber im Vergleich zum Anfang des Jahres liegen die Swapsätze im Mittel gut 50 Basispunkte höher.

Zudem ist der Zinsunterschied zwischen kurzen und langen Laufzeiten größer und die Zinskurve steiler geworden, was aber nur eine Normalisierung bedeutet. Die Swapsätze im 5- bis 10-jährigen Laufzeitbereich notieren so hoch wie seit etwa 15 Monaten nicht mehr. Im Januar 2013 konnte bereits ein Anstieg binnen weniger Wochen beobachtet werden, der sich aber schnell wieder korrigiert. Der aktuelle Aufwärtstrend verläuft langsamer und scheint sich zu verfestigen.

Dies alles deutet darauf hin, dass wir aktuell den Beginn der Zinswende erleben.

Abb. 4 – EURIBOR- und Swap-Kurven



Quelle: Bloomberg

Fazit

Es deutet sich eine Abkühlung am deutschen Immobilienmarkt an. Die konjunkturelle Stabilisierung der Euro-Länder trägt dazu bei, dass wieder vermehrt Kapital in andere Euro-Länder investiert wird. Zusätzlich sieht es nach einer nachhaltig ansteigenden Zinsstrukturkurve aus, was die Attraktivität von Alternativenanlagen steigert.

Als Konsequenz könnte der deutsche Immobilien-Investmentmarkt seine hervorgehobene Rolle wieder abgeben. Der Nachfrageüberhang könnte sich konsolidieren und zu einem angemessenen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage führen. Die Investitionskriterien werden dann weniger durch die Alternativlosigkeit und den Gedanken des sicheren deutschen Hafens geprägt sein, sondern durch die Attraktivität des spezifischen Immobilieninvestments an sich.

German Real Estate Investment Market Outlook



Bjoern Kunde

Tel: +49 (0)69 75695 6688
 bkunde@deloitte.de



Alexander Cielek

Tel: +49 (0)69 75695 6456
 acielek@deloitte.de

The German real estate investment market developed positively in recent years. Low bond yields, volatile stock markets and Germany's reputation as a 'safe haven' ensured that German real estate was highly attractive to institutional investors at home and abroad.

This statement continues to apply today, although a global economic crisis or a European depression failed to take place. Recently, signs of an easing have begun to appear. Economic recovery is still tentative, but key indicators point towards the global economy slowly picking up speed again. This is also reflected in improved growth prospects in most countries of the euro area (see Fig. 1). Against this background, the question arises as to how the German real estate investment market will react to such developments.

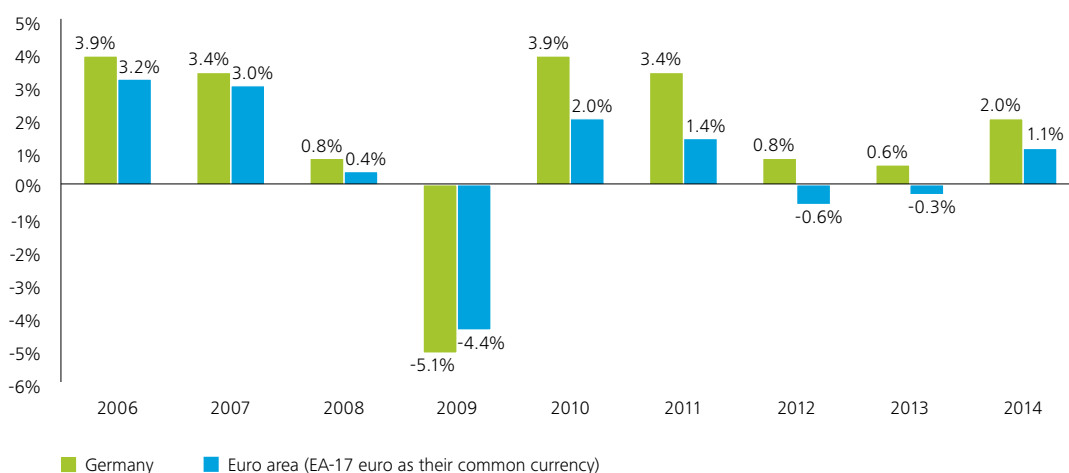
End of recession in euro area countries

The latest mid-August growth figures for the euro area countries were received positively. Despite the ongoing crisis in individual countries, on a European level a slight increase in GDP was reported in the second quarter. This marks the end of the recession into which Europe had slipped from autumn 2011. Although growth was strongly driven by heavy-weights Germany (0.7%) and France (0.5%), things improved in many crisis countries in the European region, so that solid growth of 0.4% was achieved across the EU.

German growth is supported on a broad basis: consumption, investment and exports all increased. In view of secure employment and increasing real income, private households are expanding their consumption, and gross fixed capital formation is increasing. The outlook for 2014 is positive. KfW has revised its economic forecast for 2014 upwards, from 1.7% to 2.0%, if Europe sustains. Therefore it may be expected that the Joint Economic Forecast of the economic institutes in autumn may provide for a similar positive outlook for 2014 and the Federal Government may join in on this development.¹

Medium to long-term inflation expectations are moderate, for example, the annual inflation rate in the euro area is 1.1% for September according to Eurostat, the statistical office of the European Union. Financial markets in the euro area also show stabilising tendencies, although significant differences between euro countries can still be observed. The increasing easing in the financial markets also shows up in rising capital flows into the euro area's crisis countries.² This improves access to capital and enables new opportunities for growth. However, easing in the financial markets continues to be faced with restrictive lending policies in some countries, although this is not the case in Germany.

Fig. 1 – GDP Germany and Euro area



Note: Gross domestic product (GDP), constant prices

¹ KfW Business Cycle Compass Germany, August 2013

² European Central Bank, Monthly Bulletin, September 2013

Attractiveness of alternative investment opportunities increasing again

The sphere of the real estate investment market remains attractive for investors.

This assertion is made plausible by an external comparison with alternative investment opportunities, such as federal bonds.

In particular, a useful comparison can be made with the top yields for office real estate at the best locations and federal bonds, to achieve a better understanding of the current and future attractiveness of real estate as an investment.

The comparison shows that long-term direct real estate investments typically show a top annual yield in the region of 5%, whereas the annual yield on federal bonds with a remaining term of ten years of approx. 4% in 2008 fell to under 2% recently (see Fig 2).

Possible causes for this include (i) limited fungibility, (ii) higher transaction costs and (iii) individual risks of real estate.

The diagram shows that gross returns on purchase behaved in a relatively stable manner over the whole period of observation since 2008, whereas lower-risk capital market yields plummeted. This resulted in yield differences at a record level. This trend increased further

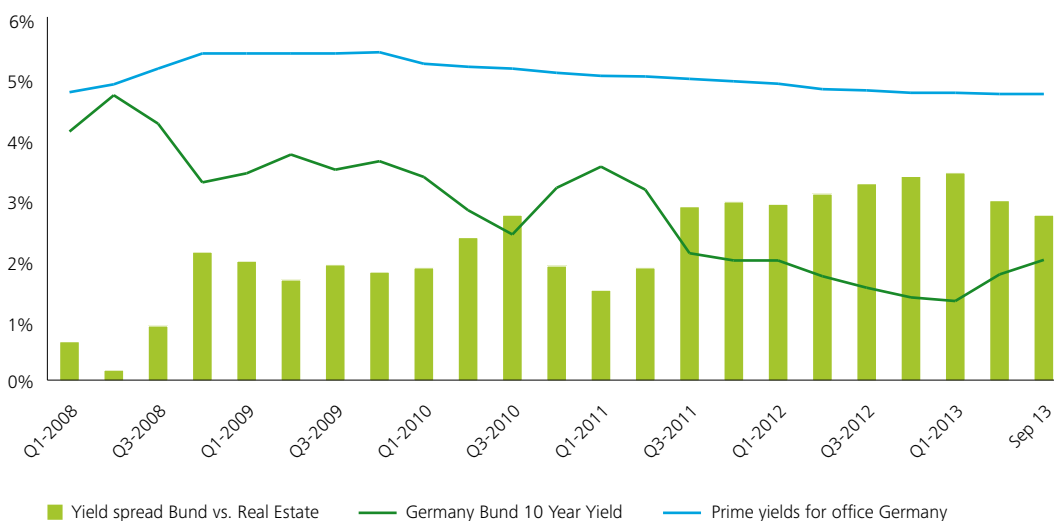
with the national debt crisis from the middle of 2011, when federal bonds with a remaining term of 10 years only achieved yields of <1.5% p.a. Federal bonds with medium terms even quoted below expected inflation, meaning negative real interest. This development is certainly a reason why the transaction volume in the German real estate investment market recovered quickly after the financial crisis (see Fig. 3).

This development seems now to have reversed itself; ten-year federal bonds are listed at approx. 2% yield p.a. once more. The observation is even clearer in the comparison of long-term yield differences between asset classes.

Since 2012, the yield differential has been > 300 bps, which is approx. 150 bps above the long-term average since 2000.

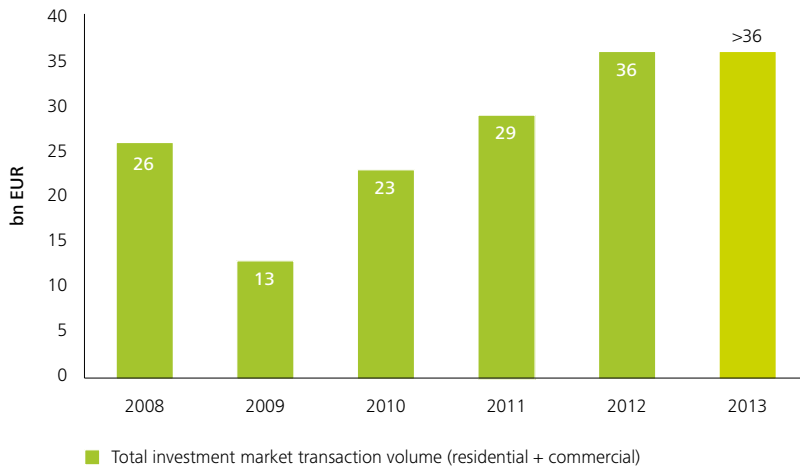
The yield differential fell below the 300 bps level again in Q2-2013. The question arises now whether this is a short-term tendency or a trend reversal. Due to the economic stabilisation, a fundamental trend reversal seems possible in this instance. It could lead to investments in the capital market, and therefore loans and especially covered bonds, becoming more attractive to investors again, and to the real estate yield advantage falling. In addition, the administration of securities (indirect assets) is usually simpler and significantly cheaper than the management of real estate (direct assets).

Fig. 2 – Yield German Bund and prime Real Estate from 2008 until today



Source: Deutsche Bundesbank and Jones Lang LaSalle

Fig. 3 – Real estate investment market Germany



Source: Jones Lang LaSalle and Deloitte

Positive financing environment in real estate sector

A credit crunch cannot be identified in Germany, particularly in financing for the market for commercial property, for appropriate risk structures. In line with the overall economic environment, the capital market has been sending increasingly positive signals since the start of the year.

Banks are once more strongly committed to new business and seem to be aware of competition from other banks as well as institutional investors. In part, the loan-to-value (LTV) ratios are increasing slightly, while there is competition for conservative loans on core properties, particularly via the margin. Nevertheless, it is true that compared to the period before the financial crisis, credit terms are set more tightly, this can be observed especially for key financial figures (ICR and DSCR) as well as loan covenants. In addition, there continues to be restraint in financing real estate investments with higher risks, e.g. project developments, opportunistic real estate and widely spread portfolio transactions.

It should be viewed positively that alternative investors are acting as vendors more and more in the German financing market, for example loan funds and occasionally insurance companies can be observed to be financing the real estate market. The necessary professionalisation of alternative investors is progressing, but not yet complete. In the market, reluctance towards the new financiers is therefore noticeable. The financiers have yet

to prove their skills in handling financing completely and professionally.

The volume and current limitations to selected types of real estate will however only be able to flank classic bank loans. An alternative opportunity for finance for many real estate companies is currently their entrance into the capital market; this is shown in the active emission of corporate bonds, the multitude of capital increases and, for the first time since the financial crisis, renewed securitisations of commercial real estate loans (CMBS).

The financing and capital market environment remains healthy for real estate companies. Nevertheless, a word of warning is appropriate. Due to the recently stabilised economic signals, effects on the interest rate environment are already looming, which may also affect the ability of real estate investments to service capital.

At the end of the interest J curve

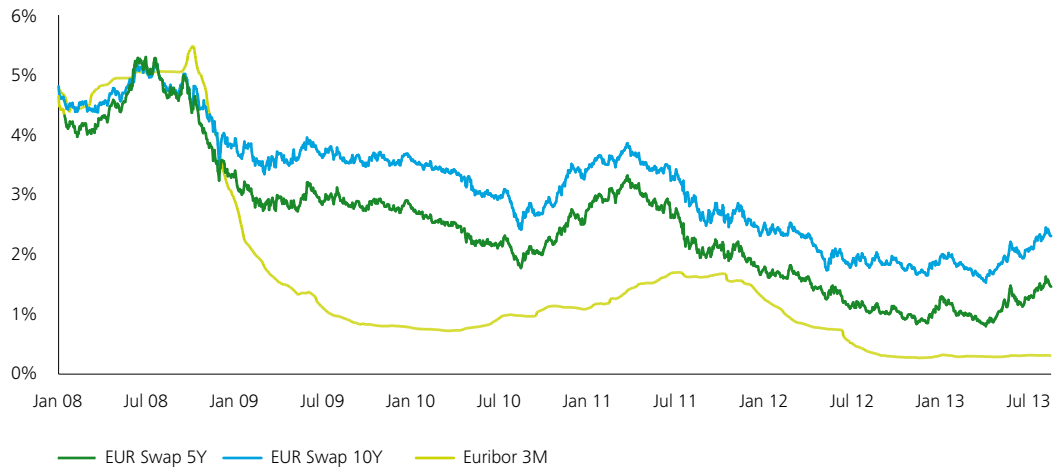
So is this interest rebounding? For swap rates, which are important indicators for the banks' refinancing costs, the trend has been upwards since April (see Fig. 4).

However, this is happening in small steps. But almost without anyone noticing, swap rates have passed through their historic valley and are now reporting a rising trend. Without question, they are still on a historically low level. But compared to the start of the year, the swap rates are on average a good 50 basis points higher.

In addition, the difference in interest rates between short and long terms has become bigger and the interest curve steeper, although this is only a normalisation. The swap rates in the 5-10 year term area are listed higher than at any point in about 15 months. In January 2013, an increase was observed within a few weeks, although it corrected itself again quickly. The current upward trend is slower and seems to be firming up.

All of this indicates that we are currently experiencing the beginning of a rebound in interest rates.

Fig. 4 – EURIBOR and Swap curves



Source: Bloomberg

Conclusion

There are signs that the German real estate market is cooling down. The economic stabilisation in the euro countries contributes to increasing capital being invested in other euro countries once more. In addition, the interest rate structure curve appears to be rising in the long term, which increases the attractiveness of alternative investments.

In consequence, the German real estate investment market could lose its elevated role again. The excess demand could consolidate and lead to an appropriate balancing between supply and demand. Investment criteria will then be driven less by the lack of alternatives and the thought of a safe haven in Germany, and more by the attractiveness of specific real estate investments themselves.

Der österreichische Immobilienmarkt – Handel und Wohnen als Zugpferde



Mag. (FH) Christian Grob, MSc, CVA
Tel: +43 (0)1 537 00 2812
cgrob@deloitte.at

Der österreichische Immobilienmarkt ist im Vergleich zu Deutschland oder Frankreich ein vergleichsweise überschaubarer Investmentmarkt, jedoch sprechen stabile Marktgegebenheiten und Renditeerwartungen, die in der oberen Hälfte der europäischen Immobilienmärkte liegen, für Österreich als Anlagemarkt.

Wien als wirtschaftliches, politisches und soziales Zentrum Österreichs, mit einem Einzugsgebiet von rd. 2,4 Millionen Menschen (was rund einem Viertel der österreichischen Bevölkerung entspricht), sorgt für ein starkes geografisches Ungleichgewicht und erklärt die deutliche Abhängigkeit des Gesamtmarktes von der Hauptstadt. Grundsätzlich kann der Wiener Markt über alle Immobilien-Assetklassen hinweg relativ konstante Mieten und Renditen aufweisen. Entsprechend der Entwicklung vergleichbar stabiler Märkte, wie beispielsweise Deutschland, werden im Licht der Euro-Krise auch in Österreich nach wie vor überwiegend Core-Immobilien nachgefragt und transaktioniert.

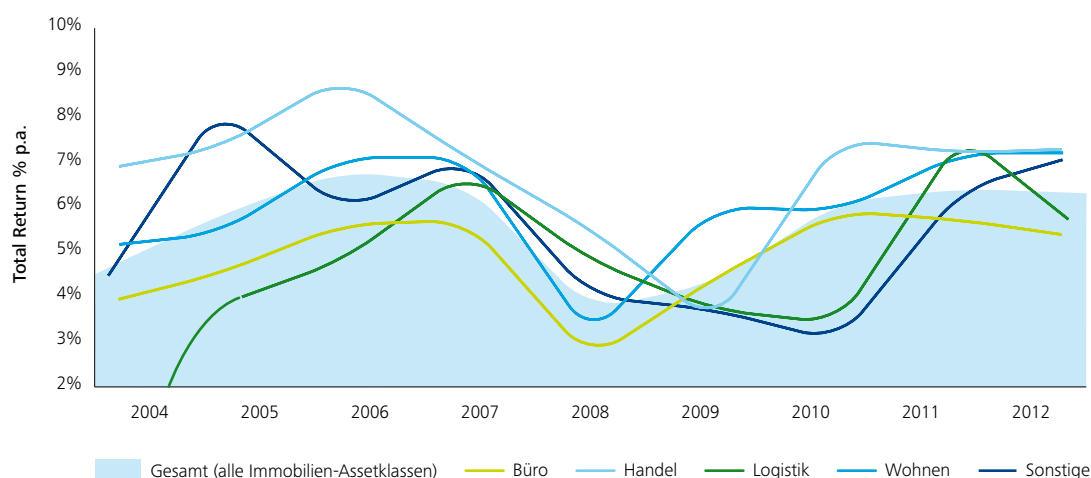
Grundsätzlich weist der Immobilienmarkt Österreichs eine gute Entwicklung auf, in erster Linie bedingt durch den Wohnungsmarkt. Das Umfeld für kommerziell genutzte Immobilien ist als eher schwierig einzuschätzen. Handel sowie Betreiberimmobilien (z.B. Hotels) weisen im Durchschnitt eine gute Performance auf. Der Büromarkt ist stark lageabhängig. Insbesondere sehr gute Lagen werden vermehrt nachgefragt, da Renditen

im Wohnungsmarkt bedingt durch die hohe Nachfrage auf niedrigem Niveau sind und Büros ein entsprechendes Alternativinvestment darstellen. Darüber hinaus kann in Wien ein Trend verzeichnet werden, alte Bürostandorte in geeigneten Lagen zu Wohnimmobilien umzuwandeln, sofern es die offiziellen Gegebenheiten erlauben. Industrie- und Logistikimmobilien hingegen leiden unter Regularien wie Road-Pricing, welches zu einer Verdrängung des Güterverkehrs auf umliegende Länder führt. In Kombination mit starken Subventionen und Infrastrukturprogrammen direkter angrenzender Nachbarländer führt dies zu einem schrittweisen Verlust der Wahrnehmung als Drehscheibe Europas und damit zu einer sinkenden Nachfrage nach dieser Assetklasse.

Die Durchschnittsrendite 2012 über alle Immobilien-Assetklassen hinweg lag bei rund 6,2%, was einer stabilen positiven Renditeentwicklung im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

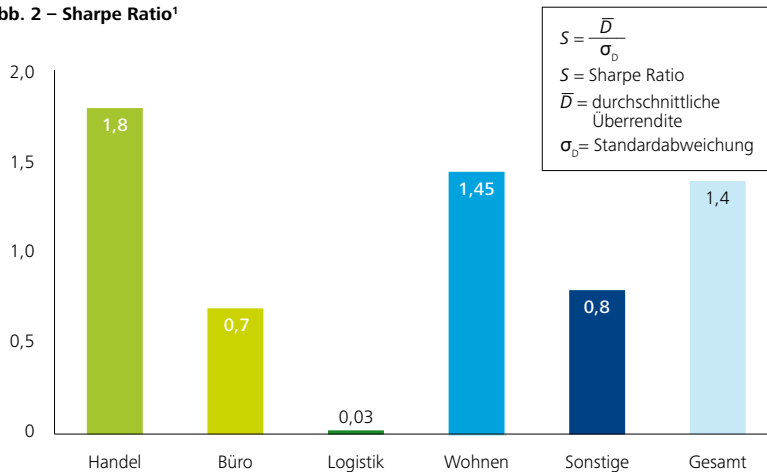
Im Beobachtungszeitraum (2004–2012) weisen Handel, sonstige Liegenschaften (Hotels etc.) und insbesondere Logistik die höchste Volatilität im Markt auf, mit einer Renditespanne von null bzw. einer Negativrendite bis 7,5%. Im Vergleich dazu verzeichnen die Bereiche Wohnen und Büro eine höhere Stabilität, hier konnten in den vergangenen Jahren durchschnittlich rund 5,9% bzw. 4,7% Rendite erwirtschaftet werden (Abb. 1).

Abb. 1 – Total Return % p.a. selektiver Immobilien-Assetklassen Österreich



Quelle: IPD Investment Property Databank

Abb. 2 – Sharpe Ratio¹



¹ Rendite der risikolosen Anlage basierend auf der Svensson-Methode (t=30) mit Daten der Deutschen Bundesbank
Quelle: Deloitte Research, IPD

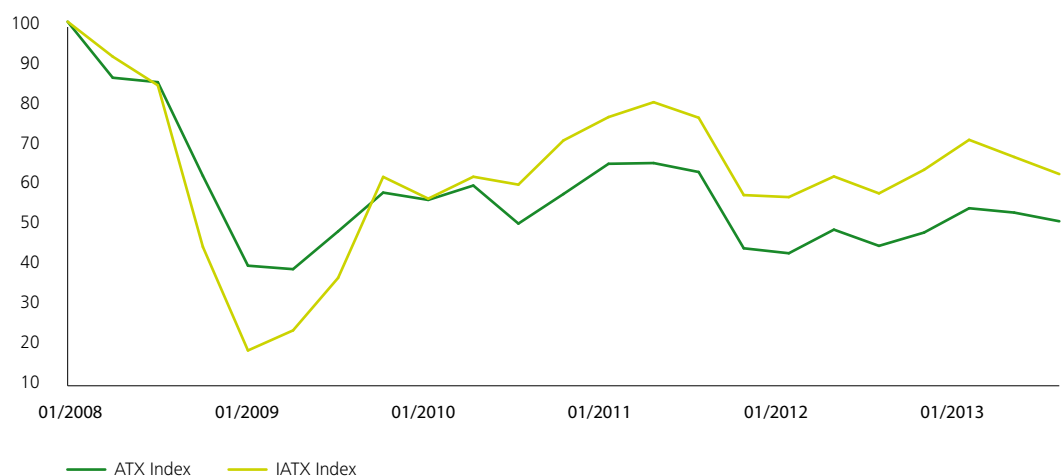
Das Risiko-Rendite-Profil im Beobachtungszeitraum, gemessen mittels Sharpe Ratio, identifiziert die zwei Immobilien-Assetklassen Handel und Wohnen als besonders attraktiv. Dies spiegelt sich auch im Investorenverhalten auf dem österreichischen Immobilienmarkt wider, wo insbesondere gut vermietete Einkaufszentren und Einzelhandelsflächen in der Wiener Innenstadt bzw. Wohnhäuser/Wohnungen in guten Lagen nachgefragt werden.

Eine weitere Perspektive auf Österreichs Immobilienmarkt kann durch eine kurze Analyse der Immobilienaktien gegeben werden. Der österreichische Immobilienaktienindex IATX (Wiener Börse) umfasst insgesamt fünf Immobilienunternehmen:

- CA Immobilien Anlagen AG
- Conwert Immobilien Invest SE
- Immofinanz AG
- S Immo AG
- Warimpex Finanz- und Bet. AG

Um die Entwicklung dieser Aktien im Vergleich zu alternativen Investmentmärkten in Europa zu setzen, vergleichen die folgenden Grafiken zunächst den IATX mit dem ATX (Austrian Traded Index) und darauffolgend mit den beiden immobilien-spezifischen EPRA-Indizes (European Public Real Estate Association), dem EPRA Developed Europe (europaweite Immobilienunternehmen, Schwerpunkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien) und andererseits dem EPRA Emerging Europe = FENEI (Immobilienunternehmen mit Sitz in Polen, Russland, Tschechien und Türkei) sowie dem deutschen Immobilienindex RX Real Estate Performance Index (Abb. 4).

Abb. 3 – Indexverlauf rebasiert ATX vs. IATX 2008–2013



Quelle: Deloitte Research

Ein Vergleich der Wertänderung beider Indizes auf nationaler Ebene zeigt deutlich, dass der Immobilienindex insgesamt über den Zeitraum 2008 bis 2013 verhältnismäßig bessere bzw. stabilere Ergebnisse lieferte als der Gesamtmarktindex. Obwohl stärker von der Finanzkrise betroffen, konnte der IATX die höheren Verluste bis Mitte 2009 kompensieren und sich insgesamt stärker entwickeln. Trotz der stetigen Werterholung ab Mitte 2008 notieren beide Indizes jedoch noch immer deutlich unter ihren Spitzenwerten aus dem Jahr 2008 (IATX -32,3%, ATX -41,9%). Die positive Entwicklung des österreichischen Immobilienmarktes der vergangenen Jahre, besonders im Bereich des Wiener Wohnimmobilienmarktes (siehe IPD-Ergebnisse), spiegelt sich auch im Verlauf des IATX (nach Auswirkungen der Finanzkrise) wider. Dieser positive Trend reflektiert ein sichtliches Vertrauen der Anleger in den (häufig Heimat-)Markt und beruht zu signifikanten Teilen auf der Wertsteigerung von Core-Immobilien (Abb. 3).

Ein ähnliches Bild wird auch bei einer Betrachtung weiterer europäischer Immobilienindizes deutlich (Abb. 4).

Obwohl von der Krise hinsichtlich des Wertverlustes nicht so stark betroffen wie der österreichische Immobilienindex, haben alle Vergleichsindizes ebenfalls in Folge der Wirtschaftskrise Abschlüsse zu verzeichnen. Während

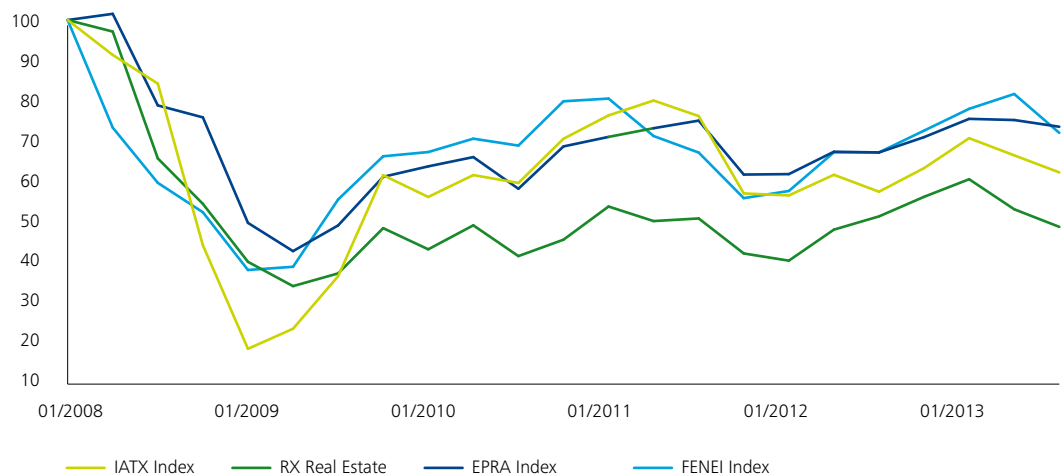
der EPRA Index, der IATX sowie der FENEI Index bereits im 2. Halbjahr 2009 zur Erholung ansetzten, war der deutsche RX Real Estate mit mäßigem Wachstum konfrontiert.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der EPRA Index sowie der FENEI Index – aufgrund ihrer geografischen Streuung – sowie der österreichische IATX die Auswirkungen der Krise bis dato verhältnismäßig besser bewältigten mit Abschlägen von -27,9% (EPRA Index) bzw. -32,3% (IATX), gemessen am Ausgangswert 2008. Der deutsche Vergleichsindex wird derzeit mit dem deutlichsten Abschlag i.H.v. rund -50,4% gehandelt.

Fazit

Die zu Beginn erläuterten Renditesteigerungen lassen sich somit auch auf die Entwicklung der Indizes replizieren. In Hinblick auf die zukünftigen makroökonomischen Rahmenbedingungen in Deutschland und Österreich rechnen wir weiterhin mit einem attraktiven Investmentumfeld am österreichischen Immobilienmarkt, der sich durch langfristige Stabilität sowie adäquate Renditen auszeichnet. In einzelnen Teilbereichen des Wiener Wohnimmobilienmarktes ist eine Überhitzung zu registrieren, es werden jedoch keine Auswirkungen auf den Gesamtmarkt erwartet.

Abb. 4 – Indexverlauf rebasiert IATX, RX Real Estate, EPRA Index, FENEI Index 2008–2013



Quelle: Deloitte Research

The Austrian real estate market – retail and residential as drivers

The Austrian real estate market is a rather limited investment market compared to Germany or France, however stable market conditions and yield expectations, which belong to the top performing European real estate markets, speak in favour of Austria as an investment market.

Vienna, the economic, political and social centre of Austria, with a catchment area of around 2.4 million people (which is about a quarter of the Austrian population), causes a strong geographical imbalance and explains the marked dependence of the total market on the capital. In principle, the market in Vienna exhibits relatively stable rents and yields across all real estate asset classes. In line with developments in comparably stable markets, such as Germany, and in light of the euro crisis, predominantly core real estate continues to be the subject of demand and transactions in Austria too.

Fundamentally, Austria's real estate market displays a good development, primarily driven by the residential market. The underlying conditions for commercially used real estate are to be assessed as being rather difficult. Retail as well as operator-run properties (e.g. hotels) report good performance on average. The office market is strongly dependent on location. In particular, very

good locations are increasing in demand, because yields in the residential market are at a low level due to strong demand, and offices accordingly represent an alternative investment. In addition, a trend can be observed in Vienna of converting old office premises at suitable locations into residential real estate, provided official regulations permit this. Industrial and logistics properties, by contrast, suffer from regulations such as Road Pricing, which causes the displacement of freight traffic to neighbouring countries. Combined with heavy subsidies and infrastructure programmes in directly neighbouring countries, this leads to a step-by-step loss of the perception as the hub of Europe, and therefore to a decreasing demand for these asset classes.

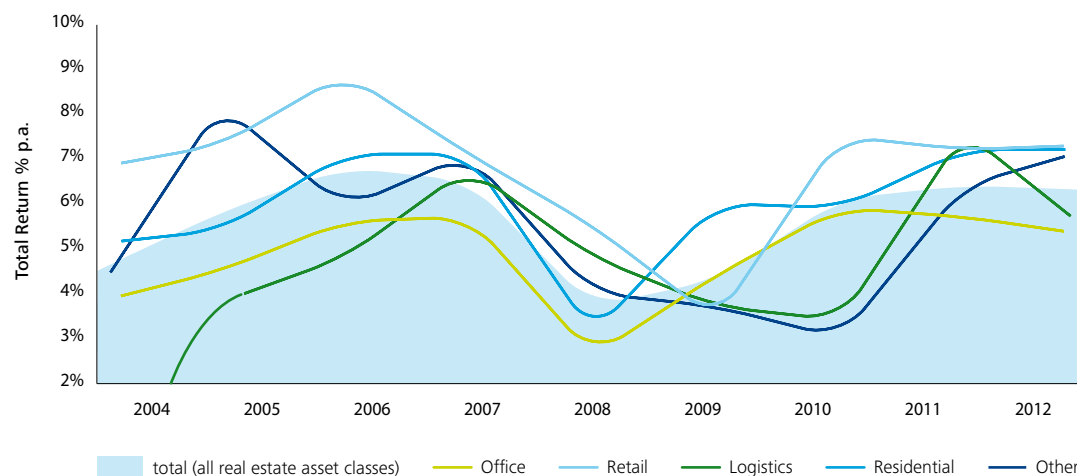
The average yield in 2012 across all real estate asset classes was around 6.2%, which represents a stable positive yield development in comparison to the previous year.

In the observation period (2004–2012), retail, other real estate (hotels etc.) and especially logistics exhibit the highest volatility in the market, with a yield range of zero or negative yield up to 7.5%. By comparison, the residential and office sectors report higher stability: average yields of around 5.9% and 4.7% respectively were generated here in recent years (Fig. 1).



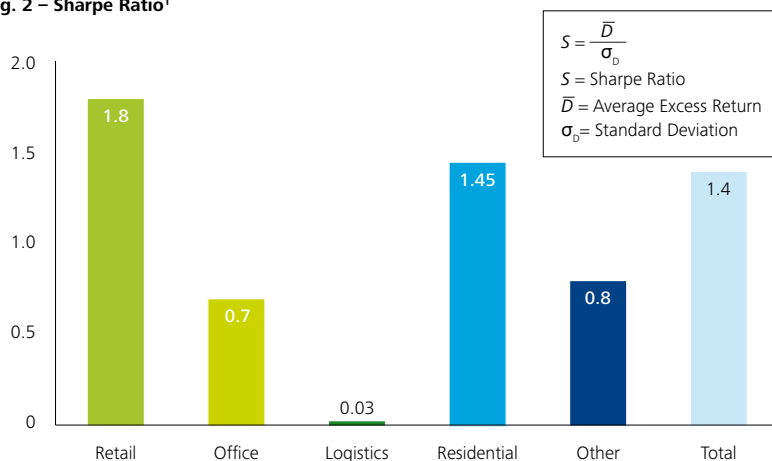
Mag. (FH) Christian Grob, MSc, CVA
Tel: +43 (0)1 537 00 2812
cgrob@deloitte.at

Fig. 1 – total Return % p.a. on selected real estate asset classes in Austria



Source: IPD Investment Property Databank

Fig. 2 – Sharpe Ratio¹



¹ Return of a risk-free asset calculated via Svensson-Method (t=30) and parameters provided by Deutsche Bundesbank. Source: Deloitte Research, IPD

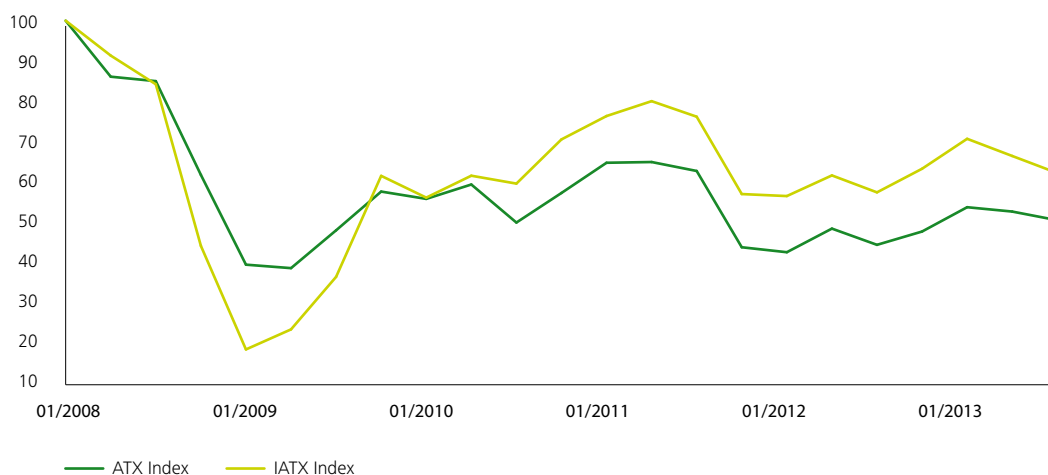
In the period of observation, the risk-yield profile, measured by the Sharpe Ratio, identified retail and residential as two particularly attractive real estate asset classes. This is reflected also in investor behaviour in the Austrian real estate market, showing particular demand for well-rented shopping centres and retail spaces in the centre of Vienna and residential buildings/apartments in good locations.

Another perspective on Austria's real estate market emerges from a short analysis of property shares. The Austrian real estate share index IATX (Vienna stock exchange) includes a total of five real estate companies:

- CA Immobilien Anlagen AG
- Conwert Immobilien Invest SE
- Immofinanz AG
- S Immo AG
- Warimpex Finanz- und Bet. AG

To place the development of these shares in comparison with alternative investment markets in Europe, the following diagrams will first compare the IATX with the ATX (Austrian Traded Index) and afterwards with the two real estate-specific EPRA Indices (European Public Real Estate Association), the EPRA Developed Europe (Europe-wide real estate companies, focus on Germany, France and the United Kingdom) and on the other hand the EPRA Emerging Europe = FENEL (real estate companies located in Poland, Russia, the Czech Republic and Turkey) as well as the German RX Real Estate Performance Index (Fig. 4).

Fig. 3 – Index course rebased ATX vs. IATX 2008–2013



Source: Deloitte Research

A comparison of the change in value in both indices on a national level shows clearly that the real estate index has, overall, performed relatively better respectively it has shown more stable results over the period from 2008 to 2013, than the overall market index. Although it was affected more by the financial crisis, the IATX managed to regain its greater losses by the middle of 2009 and developed more strongly overall. Despite the consistent value recovery from mid-2008, both indices are, however, performing markedly below their top values in 2008 (IATX -32.3%, ATX -41.9%). The positive development of the Austrian real estate market in recent years, especially in the area of the Vienna residential property market (see IPD results), is also reflected in the progress of the IATX (after the effects of the financial crisis). This positive trend mirrors a visible trust of investors in the (often domestic) market, and is based to a significant extent on the increase in the value of core real estate (Fig. 3).

A similar picture also emerges from the observation of further European real estate indices (Fig. 4).

Although not as strongly affected by the crisis as the Austrian real estate index regarding the loss of value, all comparable indices likewise record losses following the

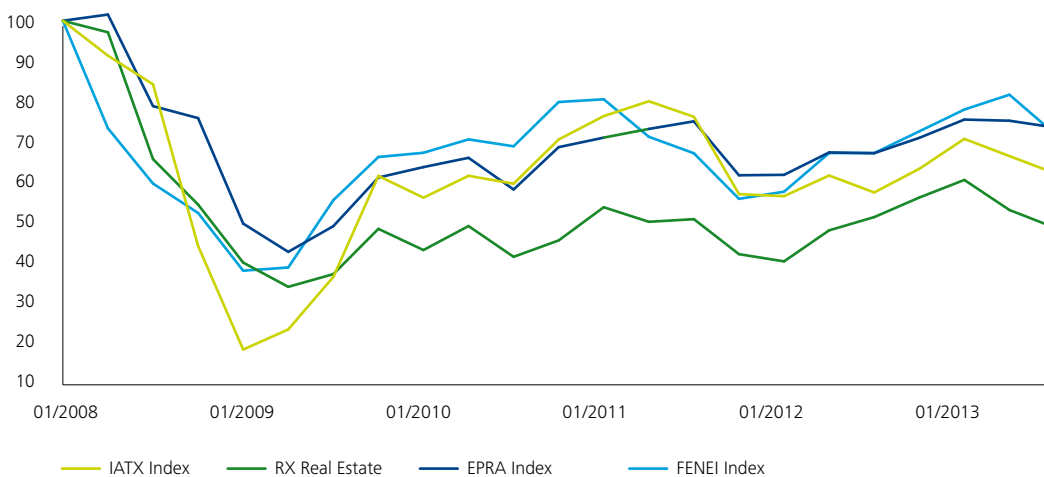
economic crisis. While the EPRA, IATX and FENEI Indices began their recovery in the second half of 2009, the German RX Real Estate was faced with only moderate growth.

Overall, we can say that, up to now, the EPRA Index as well as the FENEI Index – due to their geographic spread – and also the Austrian IATX coped with the effects of the crisis relatively better, with reductions of -27.9% (EPRA Index) and -32.3% (IATX), measured against the base value in 2008. The comparable German index is currently showing the clearest loss at a level of around -50.4%.

Conclusion

The yield increases as described above can thus also be replicated in the development of the indices. With a view to future macro-economic conditions in Germany and Austria, we continue to expect an attractive investment environment in the Austrian real estate market, which is characterised by long-term stability as well as adequate yields. In some partial areas of the Vienna residential property market we register overheating, however we do not expect any effects on the overall market.

Fig. 4 – Index course rebased IATX, RX Real Estate, EPRA Index, FENEI Index 2008–2013



Source: Deloitte Research

Zentraleuropa – Ein Überblick über das Investmentklima



Diana Radl-Rogerova

Tel: +42 (0)246 042 864
drogerova@deloitteCE.com

In der ersten Hälfte 2013 wurden auf dem Immobilienmarkt im Zentral- und Osteuropa Transaktionen im Wert von 1.750 Millionen EUR durchgeführt. Polen dominierte weiterhin mit mehr als 55% des Gesamtvolumens, d.h. fast 1.000 Millionen EUR, die Tschechische Republik folgt dahinter. Im Falle von Transaktionsaktivitäten in der Slowakei, in Ungarn und in Rumänien handelte es sich um Vorfinanzierungsverträge in Hinsicht auf vorgemietete Projekte, die international anerkannte Immobilienstandards erfüllen. Im Südeuropa wurden in der ersten Hälfte 2013 keine bedeutenden Immobilientransaktionen erfasst. Der Markt in Polen und in der Tschechischen Republik ist weiterhin etwas zweistufig, wobei die erstklassigen Produkte institutionelle Anleger anziehen und ein entsprechendes Nachfrageniveau erreichen. Lokale Investitionsagenten deuten an, dass sich die Grundstimmung des Marktes im Bereich dieser Vermögensgegenstände etwas verbessert hat, da einige lokale und internationale Kapitalgeber Investitionstransaktionen und bedeutende vorgemietete Entwicklungsprojekte unterstützen und finanzieren wollen. In der ersten Hälfte 2013 wurden die größten Investitionen im Bürosektor in Polen gemacht, (mehr als 60% aller Transaktionen, ca. 18% waren Industrietransaktionen, 16% Einzelhandlstransaktionen und nur 6% der Transaktionen im Hotelbereich und in sonstigen Bereichen.

Die Stimmung auf den sekundären und tertiären Märkten scheint vom Trend abzuweichen, da es wenige vergleichbare Angaben hinsichtlich der Bereitschaft zur Durchführung von Immobilientransaktionen und der gegenwärtigen Preisgestaltung gibt. Es gibt immer ein starkes Potenzial für Erträge aus langfristigen Vermietungen aufgrund von internationalen Verträgen, die meistens mit Lebensmittelketten geschlossen werden, und zwar hauptsächlich in Polen. Aufgrund der Größe des Grundstücks, der potenziellen Erweiterungskapazität und der Stadtgröße werden die Transaktionen üblicherweise 8–10% der Netto-Anfangsgewinne umfassen, wodurch sie sich vom Westeuropa im Bereich der von Portico und Hunter Property Fund Management geleiteten ertragsorientierten Privatfonds unterscheiden. Der sekundäre Einzelhandel-Stock ist weiterhin vermögensspezifisch, wobei die potenzielle Preisgestaltung von den Grundcharakteristika der Vermögensgegenstände abhängt.

Der sekundäre Büro- und Industriemarkt im Zentral- und Osteuropa ist besonders dünn, die Zahl der institutionellen Käufer und die internationale Finanzierung sind begrenzt. Im Moment gibt es eine Reihe von lokalen Investoren und steigendes Kapital von griechischen und zyprischen Investoren, die intensive Vermögensverwaltungsmöglichkeiten mit gut eingestellten Vermietungsmöglichkeiten suchen. Während die lokalen Agenten Signale von erhöhtem Interesse wahrnehmen, gibt es jedoch oft ein Missverhältnis zwischen den Erwartungen der Verkäufer und der Käufer, wobei die Käufer Notstandsvermögen von finanziellen Institutionen herauspicken wollen, die ihre Kreditportfolien optimieren. Dieses führt zur Illiquidität auf dem bestehenden Markt.

Gewinne

Die Angaben wurden den Marktkommentaren von Dritten entnommen und basieren auch auf unserem Verständnis der lokalen Transaktionsmärkte.

Kategorie	Kommentar	Q2 2013 (%)	Stimmung
Büro	Erstklassig	6,25%	↔
Einkaufszentrum	Erstklassig	5,75%	↔
Industrie/Logistik	Erstklassig	8,00%	↔
Büro	Sekundär	9–11%	↓
Supermärkte	Regional	8.5–9.50%	↔
Industrie	Sekundär	10%	↓

Schwerpunkt Tschechische Republik

In der Tschechischen Republik war die erste Hälfte von 2013 sehr reich an Investitionen – es wurden rund 400 Millionen EUR in Immobilien investiert (16 Transaktionen), im Vergleich zu den 220 Millionen EUR (acht Transaktionen), die in demselben Zeitraum des Jahres 2012 investiert wurden.

Die Investitionen in den Bürobereich sind am umfangreichsten und betragen mehr als 50% des Gesamtinvestitionsvolumens. Dies ist eine Fortsetzung des Trends von 2012, als die Büroinvestitionen 60% aller Transaktionen darstellten. In den meisten Fällen handelte es sich um erstklassige Bürostandorte wie Prag 1, Prag 4 und Prag 5 – Anděl. Den Großteil stellen drei Haupttransaktionen mit Immobilien von Grad A.

Im Vergleich zum Jahr 2012, als die Investoren mit Sitz in der Tschechischen Republik am aktivsten waren, wurden mehr als 65% des Gesamtwertes von allen Transaktionen (6 Transaktionen) in der ersten Hälfte von 2013 von internationalen Investoren durchgeführt. Diese Transaktionen zeigen die fortdauernde Attraktivität des tschechischen Marktes für die bedeutendsten institutionellen Anleger, welche sich auf größere Transaktionen spezialisieren (> 20 Millionen EUR pro Immobilie/Transaktion).

Das erwartete Transaktionsvolumen für das Jahr 2013 ist 1 Milliarde EUR, was einen wesentlichen Anstieg im Vergleich zu den 610 Millionen EUR, die im Jahr 2012 investiert wurden, darstellen würde. Es werden bereits zahlreiche großen Transaktionen verhandelt, deren Vollzug vor dem Jahresende erwartet wird.

Es wird erwartet, dass die Gewinne aus erstklassigen Transaktionen stabil bleiben, d.h. ca. 6,25–6,50% im Bürobereich und ca. 25 Basispunkte niedriger für Immobilien im Bereich Einzelhandel.

Central Europe – An overview on the investment climate



Diana Radl-Rogerova
 Tel: +42 (0)246 042 864
 drogerova@deloitteCE.com

Across H1 2013, EUR 1,750 million was transacted across the Central and Eastern European (CEE) real estate investment market. Poland continued to dominate, recording over 55% of the total volume, at just under EUR 1,000 million, with the Czech Republic recording around EUR 400 million. Whilst there was transactional activity recorded in Slovakia, Hungary and Romania, these tended to be forward funding agreements of pre-let projects with internationally acceptable real estate fundamentals. There were no significant real estate transactions recorded in South Eastern Europe in H1 2013.

The market in Poland and the Czech Republic continues to be somewhat ‘two tiered’, with prime product attracting institutional investors and achieving reasonable levels of demand. Local investment agents suggest market sentiment for these assets has slightly improved, with a number of local and international financiers willing to support and fund investment transactions and significant pre-let development projects. Across H1 2013, the office sector saw the largest amount of investment in Poland, with over 60% of all transaction volumes, industrial around 18%, retail 16%, with the hotel and ‘other’ sectors contributing just 6%.

Across the secondary and tertiary markets, sentiment appears to be trending out with little comparable data to underpin appetite and current pricing. There is still a strong market for long let income secured to international covenants, which are typically food led, particularly across Poland. Depending on the lot size, potential expansion capacity and the size of town, transactions will typically range from between 8 and 10% net initial yields, providing a differential from Western Europe for income driven private funds led by both Portico and Hunter Property Fund Management. Typically, secondary retail stock continues to be asset specific, with the trading fundamentals leading potential pricing.

Across CEE, the secondary office and industrial market is particularly thin, with limited institutional buyers and international financing. There are now a range of local investors and increasing capital from Greek and Cypriot investors seeking asset management intensive opportunities with good occupational fundamentals. However, whilst local agents are reporting increased signs of interest, there often remains a disparity between vendors’ and purchasers’ expectations, with the latter seeking to ‘cherry pick’ distressed assets from financial institutions as they continue to work through their loan books. This is causing a state of illiquidity in the prevailing market.

Yields

These are taken from third party market commentaries and our own understanding of the local transactional markets.

Category	Comment	Q2 2013 (%)	Stimmung
Office	Prime	6.25%	↔
Shopping Centre	Prime	5.75%	↔
Industrial/ Logistics	Prime	8.00%	↔
Office	Secondary	9–11%	↓
Supermarkets	Regional	8.5–9.50%	↔
Industrial	Secondary	10%	↓

Focus on Czech republic

The first half of 2013 has been very active in terms of investment activity with around EUR 400 million invested into real estate (16 transactions), compared to the €220 million (8 transactions) invested during the same period in 2012 in the Czech Republic.

The office sector remains the most popular investment, representing over 50% of the total activity. This continues the trend of 2012, where offices represented over 60% of all transactions. The majority of these transactions occurred in Prime office locations, namely Prague 1, 4 and 5- Anděl area. The majority of this comprised of three major transactions for grade A properties.

Compared to 2012, where Czech based investors were the most active, the first half of 2013 saw more than 65% (6 transactions) of all transactions by value completed by international investors. These transactions shows the continuing appeal of the Czech market to major institutional investors, focusing on larger transactions (>€20 million per property/transaction).

In terms of volume, we expect it to reach about EUR 1bn for 2013, which would be a significant increase compared to the EUR 610mil invested in 2012. Already numerous large transactions are under negotiations with a closing expected by year end.

Prime yields are expected to remain stable around 6.25% to 6.50% for offices and about 25 bps lower for retail properties.

Publikationen/Publications



Hotelmarkt Berlin 2013

Berlin ist eine Hauptstadt für sich: auf der einen Seite dominant, auf der anderen Seite tolerant. Die Spreemetropole eilt von einem Rekord zum nächsten, übertrumpft sich immer wieder selbst und kommt dabei auch mal vor lauter Baustellen ins Straucheln. Lesen Sie hierzu mehr in unserem aktuellen Hotelmarktnewsletter Berlin.

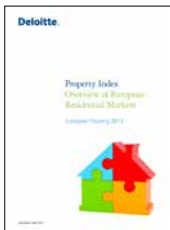
Kontakt/Contact: Kay Constanze Strobl, kstrobl@deloitte.de



Veröffentlichung des Deloitte CFO Survey 1/2013

Bereits zum dritten Mal gaben CFOs und Finanzvorstände aus Deutschland ihre Einschätzung zur aktuellen Lage ab – dieses Mal u.a. zum Fokusthema „Energiewende“. Und es gibt gute Nachrichten: Unter den deutschen CFOs ist seit den letzten Monaten ein positiver Stimmungswandel zu verzeichnen. Die Furcht vor einer Rezession wurde durch positive Frühindikatoren im ersten Quartal weitgehend zerstreut – die Vorbereitungen für bessere Zeiten laufen. Kurz: Die Unternehmen befinden sich wieder in den Startlöchern, wenn auch der Optimismus noch ein zartes Pflänzchen ist, das es zu pflegen gilt. Dies ist der Tenor des dritten Deloitte CFO Survey. Der nächste Survey wird im Herbst diesen Jahres durchgeführt.

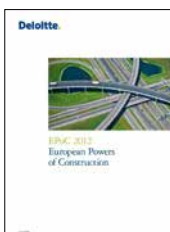
Kontakt/Contact: Marie Szabo, mszabo@deloitte.de



Property Index – Overview of European Residential Markets 2012

Im europäischen Vergleich werden in Deutschland zu wenige Wohnungen gebaut. Dafür ist der Kauf von Wohneigentum vergleichsweise günstig, wenn auch die Preise vor allem in den Metropolen stark steigen. London und Paris sind die teuersten Städte Europas, gefolgt von München. Die höchste Preissteigerung verzeichnet Berlin – noch vor London und Moskau. Die russische Hauptstadt ist erstmals Bestandteil des Deloitte „Property Index – Overview of European Residential Markets 2012“, der den Wohnungsmarkt von 27 europäischen Städten beleuchtet.

Kontakt/Contact: Marie Szabo, mszabo@deloitte.de



Deloitte-Report „European Powers of Construction 2012“

Die europäische Baubranche hat im Jahr 2012 ein Umsatzplus von sieben Prozent verzeichnet, zeigt der Deloitte-Report „European Powers of Construction 2012“. Unter den 50 untersuchten Unternehmen fällt der größte Umsatzanteil auf französische Unternehmen, gefolgt von Firmen aus Spanien, Großbritannien und Deutschland. Die meisten Baukonzerne setzen weiterhin auf Internationalisierung und Diversifikation. Alle Weltregionen bieten moderate bis gute Wachstumschancen; in der Europäischen Union wird allerdings erst 2014 wieder ein leichtes Wachstum erwartet. Insgesamt kämpfen die Bauunternehmen weiter mit sinkenden Margen, doch hat sich die finanzielle Gesamtsituation im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert.

Kontakt/Contact: Marie Szabo, mszabo@deloitte.de



EPRA Annual Report Survey 2012/13 (available only in english)

The EPRA survey, which reviewed 86 companies, highlights further improvement in reporting within European real estate industry. In conjunction with European Public Real Estate Association (EPRA), Deloitte is delighted to present a report on the findings of our review of the annual reports of 86 listed real estate companies across Europe. Announced on 5 September 2013 at EPRA's annual conference in Paris, the survey identified a leap forward in compliance with EPRA's Best Practice Recommendations amongst members.

Kontakt/Contact: Marie Szabo, mszabo@deloitte.de

Veranstaltungen/Events

16. EXPO REAL

Veranstaltungsort/Venue: Messegelände, München-Riem
Stand: Halle B2.101
Termin/Appointment: 7.–9. Oktober 2013
Kontakt/Contact: Yvonne Brabant, Tel: +49 (0)89 29036 8557, yvbrabant@deloitte.de

EXPO REAL Workshop

Veranstaltungsort/Venue: Messegelände, München-Riem
Halle B2, Raum Nr. B22 (1. Obergeschoss/1st floor)
Termin/Appointment: 7. Oktober 2013, 12:00–13:00 Uhr (noon–1pm)
Kontakt/Contact: Yvonne Brabant, Tel: +49 (0)89 29036 8557, yvbrabant@deloitte.de

EXPO REAL Cocktail Reception

Veranstaltungsort/Venue: Eve Kitchen, Brienerstraße 7, 80331 München (Anmeldung erforderlich/by invitation only)
Termin/Appointment: 7. Oktober 2013, 22:00 Uhr (10pm)
Kontakt/Contact: Yvonne Brabant, Tel: +49 (0)89 29036 8557, yvbrabant@deloitte.de

Benchmarkanalyse für die Wohnungswirtschaft und Ikanos-Award 2013

Die Datenanalyse für die Teilnehmer wird bis zur Immobilien Fachtagung am 7./8. November 2013 in Wiesbaden abgeschlossen und der Sieger des Ikanos-Awards 2013 im Rahmen der Immobilien Fachtagung 2013 gekürt.
Kontakt/Contact: Martin Thiermann, Tel: +49 (0)911 23074 43, mthiermann@deloitte.de

Seminar: ICG Real Estate Board Academy

„Professionelle Aufsichts- und Beiräte in der Immobilienwirtschaft“ mit Block zu AIFM

Veranstaltungsort: Schlosshotel Hugenpoet (in Essen-Kettwig bei Düsseldorf)
Termin/Appointment: 26./27. September 2013
Kontakt/Contact: Rolf Künemann, Tel: +49 (0)211 8772 2362, rkuenemann@deloitte.de

25. Immobilien Fachtagung

Veranstaltungsort: Dorint Hotel Wiesbaden
Termin/Appointment: 07./08. November 2013
Kontakt/Contact: Marie Szabo, Tel: +49 (0)211 8772 3979, mszabo@deloitte.de

Aktuelles Steuerrecht für die Immobilienwirtschaft

Wir informieren Sie über wichtige praxisrelevante Entwicklungen im immobilienwirtschaftlichen Steuer- und Bilanzrecht. Die Veranstaltungsreihe wird sich mit den Themen Umsatzsteuer, erweiterte Kürzung bei Beteiligungen und Konzernleitung, Grunderwerbsteuer und technische Umsetzung der E-Bilanz beschäftigen.

Termine und Standorte/Appointments and locations

Düsseldorf: 15. Oktober 2013, Berlin: 16. Oktober 2013, Hamburg: 17. Oktober 2013, Leipzig: 17. Oktober 2013, Nürnberg: 17. Oktober 2013, Frankfurt: 30. Oktober 2013, München: 23. Oktober 2013, Stuttgart: 23. Oktober 2013, Dresden: 13. November 2013

http://www.deloitte.com/view/de_DE/de/veranstaltungen/index.htm

¹ ICG in Kooperation mit Heidrick & Struggles und mit Unterstützung von Deloitte und Clifford & Chance

Unsere Immobilienkompetenz



Michael Müller

Industry Leader Real Estate
Deloitte
Tel: +49 (0)89 29036 8428
mmueller@deloitte.de

Deloitte als weltweit führende Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit über 5.000 Mitarbeitern an 17 Standorten in Deutschland vertreten. Die Industry Real Estate bei Deloitte verfügt funktionsübergreifend über eine hohe Branchenkompetenz und -erfahrung in der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Leistungsportfolio

Die Industry Real Estate bietet unseren Mandanten in den Funktionsbereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Consulting und Corporate Finance unter anderem folgende ausgewählte Leistungen an:

Wirtschaftsprüfung

- Abschlussprüfungen
- Sonderprüfungen
- Internationale Rechnungslegung
- Advisory Services

Steuer- und Rechtsberatung

- Laufende steuerliche Begleitung (Compliance)
- Steuerliche Strukturierung und Planung
- Steuerliche Begleitung und Gestaltung von Transaktionen
- Laufende rechtliche Begleitung
- Gesellschafts- und Konzernrecht
- Arbeitsrecht
- Mergers & Acquisitions
- Notariat

Consulting

- Real Estate Management
- Investment
- IT

Corporate Finance

- Transaction Services
- Mergers & Acquisitions
- Debt Advisory
- Restructuring Services
- Forensic Services

Kunden

- Immobilienunternehmen aller Größen und Rechtsformen, im Besonderen:
 - Bauunternehmen
 - Corporates mit Immobilienbeständen
 - Family Offices
 - Finanzinstitute
 - Offene und geschlossene Immobilienfonds
 - Private-Equity- und Institutionelle Investoren
 - Projektentwickler und Bauträger
 - Versicherungsunternehmen mit Immobilienbeständen
 - Wohnungsunternehmen

Personal

In der Industry Real Estate sind derzeit über 300 Fachmitarbeiter tätig. Die hohe Branchenkompetenz wird durch eine kontinuierliche und branchenbezogene Aus- und Weiterbildung gewährleistet. Neben den Berufsträgern (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/Rechtsanwälte) beschäftigen wir Mitarbeiter mit immobilienwirtschaftlichen Qualifikationen wie beispielsweise Chartered Surveyors (MRICS), Immobilienökonominnen (ebs bzw. IREBS) sowie Architekten und Bauingenieure.

Our Expertise in Real Estate



Michael Müller
Industry Leader Real Estate
Deloitte
Tel: +49 (0)89 29036 8428
mmueller@deloitte.de

Deloitte, the global leader among consulting and audit companies, has over 5,000 employees working at 17 locations in Germany. Deloitte's real estate division has cross-functional, in-depth industry expertise and experience along the entire real estate-related value chain at its disposal.

Service Portfolio

The real estate team offers our clients the following selected services, among others, within the areas of auditing, tax and legal advice, consulting and corporate finance:

Auditing

- Annual financial statements
- Special audits
- International financial reporting
- Advisory services

Tax and Legal Advice

- Ongoing tax support services (compliance)
- Tax structuring and planning
- Tax advisory services and transaction structuring
- Ongoing legal advisory services
- Corporate and group law
- Labour law
- Mergers & Acquisitions
- Notary services

Consulting

- Real estate management
- Investment
- IT

Corporate Finance

- Transaction services
- Mergers & Acquisitions
- Debt advisory
- Restructuring services
- Forensic services

Clients

- Real estate companies of all sizes and legal forms, in particular:
 - Building companies
 - Corporations with real estate portfolios
 - Family offices
 - Financial institutions
 - Open-ended and closed-end real estate funds
 - Private equity and institutional investors
 - Project and real estate developers
 - Insurance companies with real estate portfolios
 - Housing associations

Personnel

There are currently over 300 property specialists working in our real estate practice. Our high degree of industry expertise is ensured through continuous and industry-specific training and further education. In addition to professionals (financial auditors, tax advisors, attorneys), we employ specialists with real estate qualifications such as chartered surveyors (MRICS) and real estate economists (with degrees from the EBS Universität für Wirtschaft and Recht/Germany and the International Real Estate Business School/Germany) as well as architects and civil engineers.

Verantwortlicher Redakteur/Responsible Editor

Michael Müller, Industry Leader Real Estate, mmueller@deloitte.de

Kontakt/Contact

Bitte schicken Sie eine E-Mail an real-estate-news@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, wenn dieser Newsletter an andere oder weitere Adressen geschickt werden soll oder Sie ihn nicht mehr erhalten wollen.

Please send an email to real-estate-news@deloitte.de, for any questions regarding our articles.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Webseite auf www.deloitte.com/de
For more information visit our website: www.deloitte.com/de

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), noch eines der Mitgliedsunternehmen von DTTL oder ihre verbundenen Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen.

Bevor Sie eine Entscheidung treffen oder Handlung vornehmen, die Auswirkungen auf Ihre Finanzen oder Ihre geschäftlichen Aktivitäten haben könnte, sollten Sie einen qualifizierten Berater aufsuchen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Corporate Finance für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden so bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „To be the Standard of Excellence“ – für rund 200.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsame Vision und individueller Anspruch zugleich.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.