Messebericht

Ungebrochene Nachfrage nach deutschem Betongold – ein Stimmungsbericht von der Mipim

Positive Stimmung herrschte unter den Immobilienspezialisten auf der Mipim in Cannes. Das Geld fließt weiterhin nach Europa. Begehrt sind vor allem Immobilien aus Deutschland und Österreich. Vor dem Hintergrund der stabilen Konjunktur in Deutschland und des anhaltend niedrigen Zinsumfelds in Europa ist davon auszugehen, dass es auch im laufenden Jahr 2015 zu einem leichten Renditerückgang bei Büro-, Gewerbe- und Hotelimmobilien kommen wird. Deutlich zugenommen hat auf der Messe die Teilnahme asiatischer Investoren, während Besucher aus Russland dieses Jahr selten anzutreffen waren. Einigkeit bestand unter den Teilnehmern, dass es 2015 nicht das Problem sein wird, eine Finanzierung zu finden; sondern die Herausforderung darin besteht, für einen angemessenen Preis die richtige Immobilie zu finden. Für Projekte im Volumen von 100 bis 300 Millionen US-Dollar interessieren sich häufig 12 bis 15 Bieter. Red.

Europas größte Gewerbeimmobilienmesse, die Mipim, fand zum 26. Mal im südfranzösischen Cannes statt. Auch dieses Jahr gab es wieder reges Interesse aus aller Welt. Über 22.000 Besucher aus 93 Ländern nahmen vom 10. März bis zum 13. März im Palais des Festivals teil, um ihre Projekte zu präsentieren und Geschäftskontakte zu vertiefen.

Der allgemeine Grundtenor in Südfrankreich war durchaus positiv, die Stimmung gut, Geld fließt nach Europa und es gibt ein sehr starkes Interesse an Immobilien aus Deutschland und Österreich. Viele Städte und Regionen nutzten abermals die Chance, sich auf der Mipim potenziellen Investoren zu präsentieren. Beispielhaft zu nennen sind die Stände der Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main, Berlin, Hamburg und München oder auch der German Pavillon mit Branchenvertretern aus ganz Deutschland.

Trotz des Fernbleibens vieler russischer Besucher in diesem Jahr war die Messe sehr gut besucht. Das lag vor allem an zahlreichen Besuchern aus Asien. Dieses Interesse wurde durch niedrige Margen und eine zugunsten ausländischer Direktinvestments geänderten Anlagepolitik seitens asiatischer Regierungen gefördert. Um den Kontakt zwischen europäischen Firmen und asiatischen Investoren zu fördern, gab es diesbezüglich überall auf der Mipim Veranstaltungen. Auf einer von DLA Piper gesponserten RICS-Veranstaltung wurden europäische Märkte – vor allem Spanien, Italien und Deutschland – interessierten Investoren aus China vorgestellt. Dabei ist festzustellen, dass das Interesse bei chinesischen Investoren aktuell noch bei England und dort der Schwerpunkt auf London liegt. Allerdings wird es in den nächsten Monaten und Jahren ein Umdenken zum Kontinent geben müssen, um weiterhin eine attraktive Rendite zu erzielen, da London nicht alles Kapital absorbieren kann; zumindest nicht ohne die Renditen noch weiter sinken zu lassen.

Der Autor

Stefan Scharff

Geschäftsführer, SRC-Scharff Research und Consulting GmbH, Frankfurt am Main

Diversifikation im deutschen Markt

Der gravierendste Unterschied bei den europäischen Immobilienmärkten ist jedoch, dass Investoren immer vom Londoner, Madrider und Deutschen Immobilienmarkt sprechen. In keinem anderen Land Europas gibt es so viele dezentrale Immobilienstandorte wie in Deutschland. Dies spricht für den Investitionsstandort Deutschland, da man dort eine höhere Diversifikation erzielen kann, als in anderen europäischen Ländern, welche nur über einen zentralistischen Immobilienmarkt verfügen. Dadurch kam es in der Vergangenheit auf dem deutschen Markt zu einer gewissen Stabilität, welche man auf anderen europäischen Märkten, die zyklischen Schwankungen unterliegen, in dieser Form kaum finden kann.

Das Hauptproblem im Immobiliensektor für 2015 wird nicht die Finanzierung eines Projektes sein, sondern für einen angemessenen Preis die richtige Immobilie zu finden. Laut einer Studie von JLL kommen auf jede Core-Immobilie mit einem Volumen ab 500 Millionen US-Dollar 5 bis 6 Bieter, von 100 bis 300 Millionen US-Dollar sogar 12 bis 15 Bieter. In niedrigeren Volumen ist das Bieteraufkommen noch größer, was eine starke Konkurrenzsituation für Immobilienkäufer, wie Pensionsfonds und Versicherungen bedeutet, die händeringend Rendite und sichere Cashflows suchen. Im Moment sind Verkäufer klar im Vorteil, jedoch ist wichtig, nicht zu jedem Preis zu kaufen, da es in einigen Regionen durchaus zu einer Überhitzung des Marktes kommen kann, auch wenn die Anzeichen aktuell dagegen sprechen.

2014 war ein erfolgreiches Jahr für den europäischen Immobilienmarkt. Das Investitionsvolumen stiegt von 188 auf 213 Milliarden Euro, welches ein Wachstum von 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Interessant dabei ist, dass der Anteil des außereuropäischen Investitionskapitals im gleichen Zeitraum um 40 Prozent anstieg, den Hauptteil hierbei tragen amerikanische Investoren. Allein die Investitionen nach Spanien haben sich im Jahresvergleich mehr als verdoppelt (+134 Prozent). An erster Stelle steht mit Abstand die Hauptstadt Madrid. Dort sind vor allem wieder spanische Gewerbeimmobilien und Shoppingcenter gefragt, welche eine Rendite von bis zu sechs Prozent versprechen. Dabei nutzen internationale Investoren gerne die neugeschaffenen spanischen REIT's, um in den Markt zu investieren. Dabei brachten sie in den vergangenen zwei bis drei Jahren über 2,55 Milliarden Euro in spanische REIT's ein. Zugutekommt dem spanischen Immobilienmarkt außerdem, dass der DTZ

Fair Value Index den Madrider Markt in allen Nutzungsarten für 2015 immer noch als „underpriced" ansieht. Dies sollte weitere Investitionen beflügeln.

Spanien zunehmend gefragt

Auf der Messe konnte auch ein erhöhtes Interesse deutscher Investoren an Spanien festgestellt werden. Der Vortrag: „Focus on Spain: from Hell's door to Real Estate Haven" war extrem gut besucht. Zudem meldete die Allianz Real Estate schon Mitte Februar 2015 die erfolgreiche Finanzierung einer spanischen Gewerbeimmobilie mit einem Volumen von 134 Millionen Euro.

Ähnlich gut wie der europäische Immobilienmarkt entwickelte sich auch der deutsche Markt 2014 sehr positiv. Hauptaugenmerk für Investitionen waren die Top-7-Standorte in Deutschland (Frankfurt am Main, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf, Köln, Berlin) sowie Potsdam und Leipzig. Der gefragteste Markt war Berlin, allerdings konnte sich das sehr hohe Investitionsvolumen vom Vorjahr nicht ganz halten. Im europäischen Vergleich sind die Immobilienwerte in Berlin jedoch noch als günstig zu bewerten und eine Wertsteigerung wahrscheinlich. Immer mehr ausländische Investoren investieren in den Markt. So liegt zum Beispiel der Fokus der österreichischen S-Immo in Deutschland klar in Berlin. Alleine in den ersten Monaten wurden dort Nutzflächen in einem Volumen von 35 000 Quadratmeter erworben.

Auch der Standort Frankfurt am Main kann vom Boom in deutsche Immobilien profitieren, wenn auch nicht im gleichen Maß wie Berlin oder einige B-Standorte. Das Investitionsvolumen stieg durch die ungebrochen hohe Nachfrage von 3,9 auf 4,3 Milliarden Euro im Jahre 2014, allerdings sind die Renditen für alle Nutzungsarten rückläufig. Der DTZ Fair Value Index für Frankfurter Büros und Gewerbeimmobilien steht daher auch weiterhin auf „underpriced", für Industrieimmobilien auf „fairly priced".

SRC als Analysehaus für gelistete Immobilienunternehmen sieht der Entwicklung der Immobilienmärkte und den Resultaten der Immobilienunternehmen für 2015 und den nächsten ein bis zwei Jahren positiv entgegen. Durch die Zinspolitik der europäischen Zentralbank und die damit verbunden fallenden Renditen bei Anleihen bleiben Investitionen in Sachanlagen wie Immobilien und Aktien alternativlos. Zusätzlich gilt Deutschland bei ausländischen Investoren aufgrund seiner robusten Konjunktur und der stabilen politischen Verhältnisse als „sicherer Hafen". So scheinen Immobilienaktien, welche eine Dividendenrendite von deutlich mehr als 2 Prozent versprechen, als geeignetes Investment, um eine regelmäßige Rendite für Pensionsfonds und Versicherungen zu erwirtschaften. Dabei werden deutsche Wohnimmobilienbestandshalter, wie die Deutsche Wohnen und die Deutsche Annington schon mit einer Prämie auf den Net Asset Value (NAV) gehandelt. Auch deutsche Gewerbeimmobilienaktien, wie die DO Deutsche Office oder die österreichischen Immobilienaktien wie die CA Immo, welche aktuell noch mit einem Abschlag auf den NAV gehandelt werden, könnten diesem Trend folgen.

Konsolidierungswelle bei deutschen Immobilientiteln

Der deutsche Markt sollte sich auch 2015 weiterhin positiv entwickeln, allerdings steht uns dieses Jahr anscheinend wieder eine Konsolidierungswelle bevor. Diese wird vor allem von der Deutschen Wohnen und Deutschen Annington geprägt sein und ihrem Wettlauf, welcher deutsche Immobilientitel als erstes in den Dax-Index einziehen wird.

Auch die Kriegskassen der deutschen Gewerbeimmobilienunternehmen sind gut gefüllt und sie wollen weiter wachsen. Dabei gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nur zwei Alternativen, Wachstum durch M&A Deals oder das Geld mittels hoher Dividenden an die eigenen Investoren auszuschütten.

Schon 2014 kam es zu erhöhten M&A Aktivitäten. Laut Jones Lang Lasalle kam es weltweit zu einer Steigerung von 47 Prozent zum Vorjahr auf ein Volumen von 3,5 Billilonen US-Dollar. Für 2015 erwarten die Experten eine erhebliche Steigerung, vor allem bei großen Transaktionen über 500 Millionen Euro, sowie eine weitere Verzahnung von Immobilienwerten auf europäischer Ebene.

Auch der europäische Hotelmarkt konnte Zuwächse verzeichnen, was bei Hotelimmobilienbestandshaltern und Projektentwicklern zu einer guten Stimmung auf der Mipim führte. Die Region EMEA (Europe, Middle East, Afrika) ist 2014 wieder massiv gewachsen.

Im Vergleich zu 2013 wuchsen die Investitionen um 3,9 Milliarden Euro, beziehungsweise 30 Prozent auf 16,8 Milliarden Euro. Hauptmärkte, mit zirka 62 Prozent Volumen, bleiben weiterhin Großbritannien, Frankreich und Deutschland. Alleine die Investitionen in Deutschland stiegen stark um 1,3 auf 3 Milliarden Euro (+ 76 Prozent). Eine Ursache dafür sind verstärkte Investitionen von asiatischen Unternehmen, welche Gefallen an langen Vertragslaufzeiten und einer höheren Rendite im Vergleich zu anderen Nutzungsarten gefunden haben.

Insgesamt lässt sich sagen, dass die Nachfrage nach Betongold in Deutschland, aber auch bei den wichtigsten Volkswirtschaften in Europa im Vergleich zu 2013 ungebrochen hoch ist und zumeist sogar noch einmal zugelegt hat. Vor dem Hintergrund der stabilen Konjunktur in Deutschland und des anhaltend niedrigen Zinsumfelds in Europa ist davon auszugehen, dass es auch im laufenden Jahr 2015 zu einem leichten Renditerückgang bei Büro-, Gewerbe- und Hotelimmobilien kommen wird. Ausländische Investoren, vor allem aus den USA und aus Asien, spielen hier sicherlich eine Rolle.