

Standorte mit Potenzial aus der Sicht eines langfristigen Investors

Olaf Janßen

Die Investoren kehren an die Immobilienmärkte zurück. Allerdings agieren die meisten noch behutsam und suchen vor allem Sicherheit. Doch welche Objekte und welche Standorte erfüllen am ehesten diese Anforderungen? Wo ist der Einstiegszeitpunkt günstig und der Marktaufschwung bereits absehbar? Um diese Fragen zu beantworten, setzt der Autor auf einen mehrstufigen, researchbasierten Selektionsprozess. Er empfiehlt Investitionen in Shoppingcenter und Bürogebäude in westeuropäischen Metropolen. Dagegen würde er zum aktuellen Zeitpunkt Osteuropa noch meiden. (Red.)

Für die internationalen Immobilienmärkte war 2009 ein schwieriges Jahr. Die Folgen der Wirtschaftskrise nach der Lehman-Pleite waren überall zu spüren. Auf den Büromärkten ging die Nachfrage nach Büroflächen deutlich zurück. Unternehmen, die 2008 noch eine Expansionsstrategie verfolgen, überprüften diese Anfang 2009 kritisch, um sie dann im weiteren Jahresverlauf zu den Akten zu legen. In den deutschen Immobilienhochburgen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden zum Beispiel 2009 im Durchschnitt der Standorte fast 30 Prozent weniger Büroflächen vermietet als noch 2008.

Hohe Leerstände, sinkende Mieten

Unternehmensinsolvenzen, Flächenrückgaben sowie die Fertigstellung noch nicht vollständig vermieteter Projekte haben weltweit die Leerstandsquoten deutlich nach oben getrieben. Besonders drastisch war der Leerstandsanstieg mit 470 Basispunkten in den vergangenen zwölf Monaten in Prag. Auch in den USA sind die Leerstandsquoten deutlich gestiegen und nähern sich in vielen US-Städten der 20-Prozentmarke. Diese Entwicklung blieb natürlich nicht ohne Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung. Während Hamburg mit einem Mietpreisrückgang auf dem Büromarkt von 2,1 Prozent 2009 noch sehr glimpflich davorkam, sanken die Mieten in New York, London und Madrid zwischen 20 und 30 Prozent. Am stärksten litt Moskau unter der Krise. Hier fielen innerhalb von nur zwölf Monaten die Spitzenmieten um 63 Prozent.

Nicht nur die Vermietungsmärkte auch die Investmentmärkte sind von der Krise

betroffen. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der Mietpreisentwicklung, der Schwierigkeit bei der Finanzierung von Immobilieninvestments und der 2009 zeitweise stark gestiegenen Bankennormen war ein sehr starker Einbruch des Transaktionsvolumens zu beobachten. Keine Region oder Nutzungsart blieb verschont. Als Folge der deutlich geringeren Nachfrage fielen die Preise für Gewerbeimmobilien. Daher waren nur wenige Bestandhalter bereit, sich von ihren Objekten zu trennen. Die Nachfrage der am Markt aktiven Investoren konzentrierte sich auf langfristig vermietete Core-Immobilien, was die Preise für solche Produkte im zweiten Halbjahr 2009 stabilisierte. Auf einigen Märkten, wie zum Beispiel London oder Paris, wo sich langsam ein Ende der Mietpreiskorrekturen abzeichnet, zogen die Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2009 sogar wieder an.

Investoren wieder optimistischer

Der steigende Optimismus der Investoren lässt sich gut am Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment ablesen, der seit 2005 die Erwartungen und Einstellungen europäischer Immobilieninvestoren systematisch erfasst. Dieser legte zum Jahresende 2009 zum zweiten Mal in Folge zu und notiert nunmehr bei 67,5 Punkten. Der Anstieg des Index ist eine deutliche Indikation dafür,

Der Autor

Olaf Janßen ist Leiter Immobilien Research bei der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg.

dass 2010 mit einer Belebung der Transaktionsmärkte zu rechnen ist. Da aufgrund der zunächst noch schwachen Vermietungsmärkte langfristig vermietete Immobilien im Fokus der Investoren stehen, steigt 2010 der Druck auf die Anfangsrenditen.

Welche Standorte bieten im derzeitigen Umfeld günstige Einstiegsmöglichkeiten und zugleich auch langfristig gute Entwicklungsperspektiven? Union Investment hat, um die besten Investmentmärkte zu identifizieren, in den vergangenen Jahren einen mehrstufigen, researchbasierten Selektionsprozess implementiert, aus dessen Ergebnissen sich für 2010 folgende Investitionsempfehlungen ableiten lassen:

- Aufgrund der mittlerweile moderaten Einstiegspreise sind Shoppingcenter-Investments in Westeuropa attraktiv. Die Mietpreise sind zwar auch in diesem Segment gesunken, Shoppingcenter bieten jedoch stabile Cash-Flows sowie mittelfristig gute Mietsteigerungspotenziale. Vorsicht ist bei Shoppingcenter-Investments in Spanien geboten. Der Centerboom der letzten Jahre sowie die Krise am spanischen Häusermarkt wirken auch in den kommenden Jahren belastend auf die Mietpreisentwicklung.

- Empfehlenswert sind auch Büroinvestments in westeuropäischen Metropolen wie beispielsweise London, Paris, Brüssel oder Hamburg. Auf diesen Märkten ist es möglich, durch den Erwerb langfristig vermieteter Büroobjekte Schwächephasen auf den Vermietungsmärkten zu überbrücken. In London und Paris sowie in den britischen und französischen Mittelstädten lässt sich teilweise durch den Neuabschluss mittelfristig auslaufender Mietverträge eine attraktive Performance erzielen.

- Hände weg heißt es dagegen von Standorten wie Kopenhagen, Mailand, Barcelona oder Dublin, wo sich auch perspektivisch noch keine deutliche Markterholung abzeichnet.

- Auf vielen Emerging-Märkten in Osteuropa, Südamerika und Asien ist die Situation schwierig. Nach der Boomphase der vergangenen Jahre werden derzeit zahlreiche Büroprojekte unvermietet fertiggestellt. Die Leerstandsquoten sind bereits dramatisch gestiegen oder werden dies in den kommenden Monaten noch tun, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Mietpreinsniveau. Für einen Einstieg ist es auf diesen Märkten fast überall noch zu früh.