

Deka: Finanzkrise 2012 auf den Immobilienmärkten spürbar

2012 wird die Krise auch die Immobilienmärkte erreichen. Bislang widerstanden die Assets aus Beton, Stahl und Glas den Kapriolen an den Kapitalmärkten, zeigten sich robust gegen das eruptive Auf und Ab an den Börsen und erwiesen sich einmal mehr als „sicherer Hafen“ im unruhigen Umfeld. Aber bereits seit August 2011 verändert sich der Markt, wie der Immobilienvorstand der Deka Bank bei der Präsentation des Deka Immobilien Monitors feststellt. Hatte der extrem hohen Nachfrage nach Core-Immobilien an den internationalen Top-Standorten über Monate nur ein geringes Angebot gegenübergestanden, sodass die Preise beständig stiegen und Investoren schon bereit waren, mehr Risiko zu nehmen und auch „Core plus“ zu akzeptieren, scheint inzwischen der Wendepunkt im Marktzyklus überschritten zu sein.

Ab Sommer 2011 konstatieren die Marktbeobachter der Deka, dass die Investoren häufiger abwarten. Diese Zurückhaltung ist erstens dem hohen Preisniveau der Objekte respektive den geringen Renditen zuzuschreiben. Zweitens signalisieren auch die Mietmärkte, dass die Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise in der Realwirtschaft ankommt. Waren Mieter bis zum Herbst häufiger bestrebt, bestehende Mietverträge zu verlängern, so sind sie seit Oktober zögerlicher. Auch die Neuvermietung verläuft schleppend, weil

sich die Interessenten mehr Bedenkzeit ausbitten.

Drittens sinkt die Investorennachfrage, weil sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtern. Neue Regelwerke für die Banken, höhere Eigenkapitalanforderungen, eine teurere Refinanzierung und die Funktionsstörungen im Interbankenmarkt engen den Spielraum für Kreditzusagen ein. Entsprechend müssen beabsichtigte Käufe zurückgestellt werden. Zudem verringert sich die Zahl der Anbieter.

Vor allem die Spezialfinanzierer plagen aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung Refinanzierungsorgen oder sie können nur eingeschränkt am Markt agieren, weil sie zum Verkauf stehen. Für die Universalbanken ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung jedoch nur opportunistisches Geschäft, für das derzeit wenig Raum besteht. Versicherungsunternehmen und Mezzanine-Fonds positionieren sich zwar stärker im Markt, können jedoch nur ein kleines Marktsegment bedienen.

Die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise wie schwächere Mietnachfrage, steigende Nettoanfangsrenditen und schwierige Finanzierungsbedingungen werden nach Meinung des Deka-Chefvolkswirts Ulrich Kater auch im Jahr 2012 die europäischen Immobilienmärkte prägen. Dafür sprechen auch die

makroökonomischen Prognosen. So erwarten die Analysten der Deka Bank, dass sich das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone zunächst im Jahr 2012 um 0,4 Prozent vermindert, aber bereits 2013 wieder um 1,1 Prozent wächst. Allerdings wird für Deutschland in den nächsten zwölf Monaten ein Anstieg des BIP um 0,1 Prozent prognostiziert und für das Jahr darauf 1,3 Prozent.

Aufgrund dieser Konjunktorentwicklung werden die deutschen Büromieten zunächst im Jahr 2012 stagnieren, aber zwischen 2013 und 2016 wahrscheinlich um durchschnittlich 2,5 Prozent pro Jahr steigen. Hinsichtlich der Nettoanfangsrenditen prognostiziert die Deka Bank für 2012 eine Zunahme um durchschnittlich rund 20 Basispunkte und 30 Basispunkte im Jahr 2013.

In der europäischen Perspektive schätzt die Deka Bank, dass es in den Peripherieländern zu einem weiteren Absinken der Mieten kommen wird, während sie in den Kernländern stagnieren. Gedämpfte Mieterwartungen und nach wie vor angespannte Finanzierungsmärkte werden ab 2012 die Spitzenrenditen ansteigen lassen. Auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten werden für das kommende Jahr Gesamtertragsverluste von durchschnittlich rund 2,6 Prozent erwartet, bevor eine leichte Erholung im Jahr 2013 spürbar wird. (Red.)