

Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien sinken

Im zweiten Quartal 2016 haben die Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien nachgegeben. Vor allem in Großbritannien und Deutschland ging das Transaktionsvolumen zurück. Der Mietmarkt zeigte sich dagegen recht robust. 43,7 Milliarden Euro haben Anleger im zweiten Quartal 2016 laut des Immobilienberaters Knight Frank in europäische Gewerbeimmobilien investiert. Obwohl das eine Verbesserung gegenüber dem schwachen ersten Quartal des laufenden Jahres darstellt, beträgt das Minus im Vergleich zum zweiten Quartal des letzten Jahres 23,5 Prozent. Das Investmentvolumen hat vor allem durch weniger Transaktionen in den beiden größten europäischen Märkten, vor allem Großbritannien und Deutschland, nachgegeben. Im Jahresvergleich sanken die Objektumsätze in Großbritannien um 50,1 Prozent und in Deutschland um 47,2 Prozent. In anderen europäischen Ländern gab es dagegen ein Plus. Hierzu zählen Frankreich mit 18,5 Prozent, Italien mit 94,5 Prozent, Polen mit 43,6 Prozent, Spanien mit 51,3 Prozent und Schweden mit 83,2 Prozent.

Die schwachen Zahlen in Großbritannien gehen auf den Endspurt des EU-Referendums im Juni zurück. Das Wahlergebnis für einen Austritt aus der EU hat die Unsicherheit weiter verstärkt. Knight Frank rechnet daher für den weiteren Jahresverlauf mit einem unverändert niedrigen Transaktionsvolumen in Großbritannien. Einige internationale Anleger sehen allerdings Chancen durch die Abwertung des britischen Pfunds und mögliche Renditebewegungen. Eine Reihe großer Transaktionen sind seit dem EU-Referendum in Kontinentaleuropa zum Abschluss gekommen. Investoren interessieren sich nach wie vor für europäische Gewerbeobjekte. In einem der größten

Deals des Jahres hat Amundi für 875 Millionen Euro ein europäisches Büroportfolio von Kan-Am erworben. Viele Anleger halten nach wie vor hohe Volumina in Gewerbeimmobilien. Dieses Kapital könnte immer stärker in Topobjekte in den wichtigsten kontinentaleuropäischen Städten fließen, denn die Risikobereitschaft nimmt durch die wirtschaftliche und politische Unsicherheit ab. Niedrige Zinsen und geringe Renditen für Anleihen werden das Interesse für Immobilien hoch halten. Durch den Brexit werden die Zinsen der Zentralbanken länger niedrig bleiben als bisher erwartet.

Trotz der gesunkenen Transaktionsvolumina standen die Renditen im Spitzensegment im zweiten Quartal 2016 in vielen europäischen Märkten weiter unter Druck. Dadurch sank die von Knight Frank ermittelte gewichtete Durchschnittsrendite für Topbüroobjekte in Europa auf ein Allzeittief von 4,62 Prozent. Die Toprenditen für Bürohäuser gaben unter anderem in Amsterdam, Brüssel, Madrid und Paris nach, in der Londoner City stiegen sie dagegen um 25 Basispunkte. Der Vermietungsmarkt war anders als der Investmentmarkt in vielen europäischen Märkten stark. Das Vermietungsvolumen des zweiten Quartals 2016 legte an den von Knight Frank untersuchten Standorten im Vergleich zum zweiten Quartal 2015 um 5,4 Prozent zu. Trotzdem verzeichneten nur wenige Märkte, darunter Berlin und Madrid, steigende Mieten. Kurzfristige Folgen könnte allerdings der Brexit haben. Die meisten Prognosen gehen seit der Entscheidung für den Brexit von einem geringeren Bruttoinlandsprodukt in Großbritannien aus, und auch die Werte für die Eurozone wurden zwar geringer, aber dennoch nach unten korrigiert. Red.