

Umfrage: Europäische Immobilieninvestoren unter Zugzwang

Die europäische Immobilienwirtschaft wird sich in den kommenden Monaten weiter im Windschatten der Geldpolitik bewegen. Das hat eine aktuelle Umfrage von Union Investment unter 150 institutionellen Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien ergeben. Demnach gehen 67 Prozent der Befragten davon aus, dass die Entscheidung der EZB, den Leitzins auch perspektivisch niedrig zu halten, zu einem weiteren Absinken der Nettoanfangsrenditen bei Immobilientransaktionen führen wird. Trotz steigender Preise glauben 57 Prozent der Studienteilnehmer daran, dass das jährliche Transaktionsvolumen in den europäischen Core-Märkten gleich bleibt oder sogar noch etwas ansteigt.

Bei der prognostizierten Renditeentwicklung in den kommenden zwölf Monaten ergibt sich für die verschiedenen Nutzungsarten ein differenziertes Bild. Rund 40 Prozent der Immobilienakteure richten sich darauf ein, dass die Nettoanfangsrenditen für Shoppingcenter und Logistikimmobilien wieder steigen werden. Bei High-Street-Objekten und Büroimmobilien sind es demgegenüber nur rund 20 Prozent, die einen Renditeanstieg erwarten. Grundsätzlich bleibt die Risikoausrichtung der Immobilieninvestoren im aktuellen Marktumfeld eher defensiv. Zwei von drei Befragten verfolgen die Anlagestrategie „Gleiches Risiko – geringere Rendite“. Olaf Janßen, Leiter Immobilien-Research bei Union Investment, wertet die Ergebnisse als Zeichen dafür, dass die eu-

ropäischen Immobilieninvestoren weiter umsichtig agieren: „Sie überschlagen sich weder in Renditefantasien, noch vernachlässigen sie ihr Risikomanagement. Gleichzeitig stehen viele Marktteilnehmer aber auch unter Zugzwang, ihre Handlungsspielräume auszureizen oder alternative Lösungswege zu beschreiten, die neue Chancen eröffnen können, denn der Kapitaldruck lässt nicht nach.“

Hinsichtlich möglicher Alternativen richtet sich der Fokus dabei offensichtlich immer mehr auch auf Objekte mit anteiligem oder vollständigem Leerstand im Ankauf, wenn die Investoren von den Vermietungsaussichten überzeugt sind. Auffällig an den Befragungsergebnissen ist, dass sich in erster Linie einheimische Investoren zutrauen, Leerstände anzukaufen und durch anschließende Vermietung aufzulösen. Rund 65 Prozent der deutschen und sogar 73 Prozent der französischen Anleger nehmen in ihren Heimatmärkten auch Objekte mit Leerständen in die Ankaufsprüfung. Einzig die britischen Immobilienakteure agieren Brexit-bedingt weniger heimatverbunden: Rund die Hälfte von ihnen ist bereit, auch in Deutschland und Frankreich gewerbliche Immobilien mit Leerständen zu erwerben.

„Durch Ankäufe mit Vermietungsaufgaben steigt die Bedeutung des Asset Managements. Hier ist es vorteilhaft eigene Teams vor Ort zu haben, um die Flächen zeitnah und zu den angestrebten Konditionen zu vermarkten“, erläutert Janßen. Red.