

Warum fliegen nur alle auf Deutschland?

VON BERNHARD BOMKE UND MONIKA LEYKAM, KATJA BÜHREN

Es gibt manchmal Wichtigeres als das, was die Deutsche Bank sagt. So prophezeit das größte Geldinstitut des Landes Deutschland für 2012 eine Rezession, doch vielen Immobilieninvestoren ist das offenbar völlig egal. Das Gros der Befragten beim Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012 von Ernst & Young Real Estate (E&Y) strotzt nur so vor Zuversicht und wettet auf ein zunehmendes Transaktionsvolumen. Stefan Wundrak, Head of Research bei Henderson Global Investors, erwartet neben Interesse an eigentlich viel zu teuren Wohnungen auch mehr Nachfrage nach Logistikkimmobilien - und glaubt, wie manche schon 2011, an mehr Risikobereitschaft von Investoren.

"Wenn im Laufe der ersten Monate des Jahres klar ist, dass es in Deutschland keine Rezession geben wird, könnte es gut sein, dass Investoren wieder mehr Risiken eingehen", so Wundrak. Der in London stationierte Marktforscher rechnet insbesondere mit einer Zunahme des Interesses an einer bislang nur spärlich betrachteten Spezies. "Es kann gut sein, dass das Interesse an Büros und Ia-Handelsflächen auf Logistikkimmobilien übergeht." Die Konsequenz könnten steigende Preise für Lagerhallen sein.

Trend 2012: Die Entdeckung der Logistikkimmobilie?

Bislang sieht er bei Top-Immobilien Logistikobjekte mit Nettoankaufrenditen von gut 7% deutlich vor Fachmarktzentren mit etwas über 6% und noch deutlicher vor Büros und Shoppingcenter erster Güte (jeweils rund 5%). Die großen Lagerhallen sind also vergleichsweise günstig - und könnten auf Interesse bei denjenigen Investoren stoßen, die sich damit abgefunden haben, Top-Büros für leicht unter 5% einzukaufen - wissend, dass sie gut bedient sind, wenn sie für ihr Investment in zehn Jahren noch 5,5% bekommen. Wundrak hält das Interesse an deutschen Immobilien für unverändert stark, rechnet aber nicht mit einer Zunahme des Transaktionsvolumens.

Bei Ulrich Höller, dem Vorstandschef der DIC Asset, findet sich manche Parallele zu den Einschätzungen des Londoners. "Die Akteure am Transaktionsmarkt werden auch 2012 deutsche Immobilien stark nachfragen, sich aber auf Wohnungs-Deals und Core-Gewerbeobjekte konzentrieren. Irgendwann werden von diesem Nachfragedruck auch andere Immobilien profitieren", so Höller. "Ob das aber schon dieses Jahr so sein wird, weiß ich nicht." Der DIC-Manager bringt aber auch eine Portion Skepsis mit. "2012 wird sehr schwierig", sagt er. "Jedermann ist auf der Suche nach Orientierung. Allein von den Vermietungsmärkten verspreche ich mir Stabilität. Wie es dagegen mit der Bankenwelt weitergeht, ist völlig ungewiss."

Nach Einschätzung von Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets bei Jones Lang LaSalle (JLL) Deutschland, werden sich 2012 vor allem zwei Trends herausbilden. Auf der einen Seite werden seinem Eindruck zufolge globale Fonds, die sich für Immobilien in Europa interessieren, nicht an deutschen Objekten vorbeikommen. "Deutschland ist für die einer der wichtigsten Immobilienmärkte." Auf der anderen Seite prognostiziert er zunehmendes Kaufinteresse von Privatinvestoren. "Für diese hat Deutschland das Image, sicher und seriös zu sein." Zu den erwarteten Privatinvestoren "zählen sicher viele Spanier", so Lemli. Die Iberer seien insbesondere büroaffin.

Das Image Deutschlands als stabiler Markt sieht der JLL-Mann auch nicht dadurch gefährdet, dass er einer von denen ist, die hierzulande nicht nur Immobilienpreisblasen kennen, sondern die Blase auch so nennen. "Wir hatten 2007 ganz eindeutig eine Preisblase bei Gewerbeimmobilien", betont er. "Die war kapitalmarktinduziert."

Wohl dem, der Sanierung und auch mit Mietern kann

Savills-Europachef Borja Sierra sieht Deutschland auf der Hitliste von Immobilien-Investoren in Europa hinter London auf Platz zwei. Sein Kompagnon Lars-Oliver Breuer, Geschäftsführer Investment bei Savills Deutschland, gibt sich etwas bescheidener und ordnet zwischen dem Finanzzentrum Europas an der Themse und Deutschland noch den Immobilienmarkt Paris ein. Wie auch immer, Sierra ist überzeugt, Deutschlands (Gewerbe-) Immobilien hätten das Zeug zu steigenden Mieten und Preisen bei sinkendem Leerstand. Neben starker Nachfrage internationaler Investoren nach Büros erwartet der Mann aus London - wie Wundrak - zunehmendes Interesse an Logistikflächen, insbesondere in den Räumen Düsseldorf, Köln und Stuttgart.

Breuer macht es Lemli gleich und beobachtet zweierlei Trends - nur etwas andere als der JLL-Vermietungschef. "Die Investoren interessieren sich entweder wie gehabt für Premium-Immobilien, oder aber sie gehen opportunistisch."



Deutsche Immobilien sind bei Investoren unverändert heiß begehrt.

Bild: fotolia.de/Knut Wiarda



Lars-Oliver Breuer

Bild: BB

tisch vor und wollen das, was Arbeit macht." Breuer sieht insbesondere diejenigen auf der Überholspur, die bei Wohnungen nicht nur wissen, wie energetische Sanierung geht, "sondern die auch mit Mietern umgehen können". Breuer: "Das muss dann über Massenmailings und Postwurfsendungen hinausgehen."

Umfrage: 80% erwarten 2012 ein größeres Transaktionsvolumen

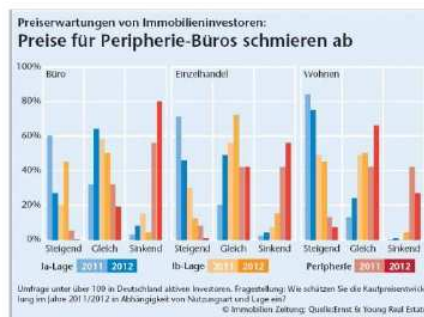
Die allgemeine Zuversicht gegenüber dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt bildet sich besonders stark im Trendbarometer von E&Y ab. Die 80 befragten Unternehmen und Investoren schätzen den deutschen Immobilienmarkt noch positiver ein als vor einem Jahr: 38% halten Deutschland für einen sehr attraktiven Standort in puncto Immobilieninvestments, weitere 61% für attraktiv. Vor einem Jahr waren es noch 33% bzw. 57%. Im Vergleich zu anderen europäischen Immobilienstandorten gilt Deutschland für 52% der Befragten als sehr attraktiv (Vorjahr: 54%), für 47% (32%) als attraktiv.

"Wir erwarten, dass die schwierige Finanzierung für 2012 ein limitierender Faktor ist", sagt Christian Schulz-Wulkow, Partner bei E&Y Real Estate. Entsprechend habe man das Transaktionsvolumen konservativ auf das Niveau von 2011 geschätzt. Etwas mehr als die Hälfte (56%) der 80 Befragten sind da anderer Meinung: Sie rechnen mit einem zunehmenden Transaktionsvolumen.

88% stimmen der Aussage zu, dass die Inflations Sorge das Interesse an Immobilien steigert, 85% gehen davon aus, dass aufgrund von Solvency II Versicherungen und Pensionskassen künftig verstärkt als Fremdkapitalgeber für das Immobilieninvestment auftreten werden. "Sie werden aber nur das großvolumige Spitzensegment übernehmen", so Schulz-Wulkow. Das werde den Bedarf an Finanzierungsmöglichkeiten jenseits der Banken nicht decken.

Wohnimmobilien bleiben 2012 Investors Liebling

Noch stärker als 2011 werden in diesem Jahr Wohnimmobilien im Fokus der Investoren stehen, nennt Schulz-Wulkow ein weiteres Umfrage-Ergebnis: Für 69% der Befragten ist diese Assetklasse die am meisten favorisierte (2011: 44%). Drei Viertel rechnen mit steigenden Preisen bei Wohnimmobilien in sehr guten Lagen (2011: 84%). Ebenfalls bei Investoren beliebter als im Vorjahr sind Einzelhandelsobjekte: Sie sind bei 51% der Befragten stark nachgefragt, 2011 waren es 36%. 46% der Befragten rechnen mit steigenden Preisen in Ia-Lage.



Grafik: IZ

Büros sind dagegen weiter in der Gunst der Käufer gesunken: Auf dieses Segment legen noch 14% der Befragten ihren Investmentfokus, 2011 war es noch ein Fünftel. 35% wollen dagegen in diesem Jahr wenig oder gar nicht in Büros investieren (2011: 40%). Hier gehen etwa 27% von steigenden Preisen in sehr guten Lagen aus, 64% rechnen mit stabilen Preisen - ob eine Rezession nun kommt oder nicht.