

Investorenumfrage

Kalkulierte Kompromisse: Europas Immobilieninvestoren richten Strategien neu aus

Investmentstrategien bleiben risikoavers – selbst bei Knappheit von Core-Immobilien / Wenig Zugeständnisse bei Lage und Nachhaltigkeit / Investitionsklimaindex steigt in Deutschland und UK

Auf der Suche nach Auswegen aus der „Core-Falle“ zeigen die europäischen Immobilienunternehmen nur eine geringe Bereitschaft, erhöhte Investitionsrisiken auf sich zu nehmen. Wie die aktuelle Investitionsklimastudie von Union Investment zeigt, werden Kompromisse noch mit höchster Vorsicht eingegangen, der erwartete Schwenk auf renditestärkere und damit risikoreichere Investments - auch außerhalb Europas - lässt einstweilen noch auf sich warten. Für die Studie hat das Marktforschungsinstitut Ipsos insgesamt 150 Investmententscheider von Immobilienunternehmen mit Sitz in Deutschland, Frankreich und Großbritannien befragt.

„Die Finanzmarktkrise erfordert insbesondere von sicherheitsorientierten Immobilien-Investoren die Beschäftigung mit alternativen Investitionsstrategien. Risikovermeidung durch die ausschließliche Orientierung auf die besten Bestandsobjekte in besten Lagen kann zur Falle werden“, sagt Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender

der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg. Rund Zweidrittel (65 Prozent) der befragten Immobilieninvestoren geben an, dass sich die Eurofinanzkrise auf ihre Anlagestrategie deutlich ausgewirkt hat. Zu den stärksten strategischen Anpassungen, die vorgenommen wurden bzw. in den nächsten zwölf Monaten erfolgen sollen, gehört bezeichnenderweise die Konzentration auf die westeuropäischen Kernmärkte (57 Prozent). „Core-Immobilien sind in den nachgefragten europäischen Märkten jedoch teuer. Sehr hohe Einstiegspreise sind die risikobehaftete Kehrseite einer zu starren Risikovermeidungsstrategie“, so Kutscher.

Eine Alternative hierzu sind für über die Hälfte der befragten Investoren (57 Prozent) mehr Investments in Gebäude, die nicht von einem einzigen Großmieter, sondern von mehreren Mietparteien genutzt werden. Die stärkere Beimischung von B-Standorten (38 Prozent), von kleineren Objektgrößen (36 Prozent) oder Logistikobjekten (33 Prozent) spielen in den strategischen Planungen ebenfalls eine Rolle. Mit einer stärkeren Gewichtung von außereuropäischen Investitionen (22 Prozent) oder einer breiteren Diversifikation durch die Beimischung von Hotelobjekten (17 Prozent) setzt sich demgegenüber nur ein kleiner Teil der befragten Investoren auseinander.

Gleichzeitig ist der scharfe Wettbewerb um Core-Immobilien nur für eine Minderheit der europäischen Investoren Anlass, das Risikoprofil ihrer Anlagen zu überprüfen. Nur 32 Prozent der befragten Investoren wollen infolge der hohen Nachfrage nach Core-

Immobilien höhere Investitionsrisiken auf sich nehmen, 59 Prozent lehnen höhere Risiken ab. Hier weist die Studie jedoch große regionale Unterschiede aus: 59 Prozent der britischen Investoren, 12 Prozent der Deutschen und 28 Prozent der Franzosen zeigen sich infolge des derzeitigen Preisniveaus bei Core-Immobilien zu mehr Risiko bereit. Einig zeigen sich Briten und Deutsche bei der Beurteilung des Klimas für Immobilieninvestitionen: Der von Union Investment halbjährlich ermittelte Index überschreitet erstmals seit Herbst 2011 in beiden Ländern wieder die 70-Punkte-Schwelle, die ein freundliches Investitionsklima anzeigt. Pessimistischer sind die Franzosen: Der Index gab hier um fast drei Punkte nach und liegt nun bei 61,5 Punkten.

Steigende Bereitschaft zu Zugeständnissen

In der Befragtengruppe, die infolge der Nachfrage nach Core-Immobilien mehr Risiken auf sich zu nehmen bereit ist, zeigt sich folgendes Bild bei den Risikoarten: 81 Prozent wären bereit, kürzere Mietvertragslaufzeiten zu akzeptieren, 66 Prozent planen sich stärker in Projektentwicklungen zu engagieren, und 52 Prozent würden eine geringere Vorvermietung bei Projekten hinnehmen. Abstriche bei der Lagequalität oder bei der Nachhaltigkeit sind demgegenüber nur für 33 Prozent der Befragten akzeptabel. Lediglich 13 Prozent können sich vorstellen, Zugeständnisse bei der baulichen Qualität der Ankaufsobjekte einzugehen.

Nicht wenige Investoren fragen sich, ob Immobilienkäufe in den weniger nachgefragten Investmentregionen Europas eine Mög-

lichkeit sind, in einem überschaubaren Risikorahmen eine höhere Rendite zu erzielen. „Hier ist das Timing entscheidend. Die Einschätzungen unter den Investoren, in welchen Märkten die Bodenbildung bei Mieten und Kaufpreisen bereits stattgefunden hat, gehen noch weit auseinander“, so Kutscher. Die deutlichsten Preiskorrekturen auf der Miet- und Transaktionsseite erwarten die Immobilienprofis in den kommenden 18 bis 24 Monaten in Spanien (57 Prozent der Befragten), Italien (47 Prozent), Frankreich (37 Prozent) und in Portugal (35 Prozent). Mit größeren Preiskorrekturen in den Niederlanden (17 Prozent), UK (12 Prozent) und Irland (11 Prozent) rechnen nur verhältnismäßig wenige Investoren.

Eine weiteres Ergebnis der Studie: Der Megatrend „Nachhaltigkeit in Verbindung mit der Energiewende“ wird aus Sicht der Investoren die europäische Immobilienwirtschaft in den nächsten zehn Jahren am stärksten prägen. Auf Platz Zwei landet der Trend der „Urbanisierung“, gefolgt von „Digitalisierung“ und „Globalisierung“.

Pressekontakt:

Union Investment Real Estate GmbH

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Segmentsteuerung

Fabian Hellbusch

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4160, Fax: -5160

eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate