

## Marktperspektiven

### Deka-Bank sieht Krise positiv

Die Kreditkrise trifft die Immobilienmärkte im Marktzyklus zu einem relativ günstigen Zeitpunkt. Zu dieser Einschätzung kommt die Deka-Bank in ihrem aktuellen Deka Immobilien Monitor. Ist demnach alles nur halb so schlimm? Ganz so einfach will es sich der Immobilienvorstand Matthias Danne nicht machen, aber die Krise habe beginnende Überhitzungen an den Immobilienmärkten abgebrems. So werde es auf absehbare Zeit an den meisten Standorten nicht zu einem Überangebot an Flächen kommen.

„Den Gewerbeimmobilienmärkten droht keine Spekulationsblase“, verkündet der Vorstand. Allerdings werden im laufenden Jahr sowohl in Europa als auch in den USA deutliche Preiskorrekturen zu sehen sein. „An fast allen Märkten dieser beiden Regionen kann die Mietentwicklung nicht den Preisverfall durch sinkende Multiplikatoren aufhalten“, erläutert Karsten Junius, Leiter Immobilien- und Kapitalmarktresearch bei der Deka-Bank. Auch der sehr robuste deutsche Markt werde sich dieser Entwicklung nicht vollständig entziehen können. Insgesamt wird sich die Korrektur

aber als kurze und gesunde Episode in einem längerfristigen Aufwärtstrend herausstellen. Denn schon ab Anfang 2009 erwartet der Marktbeobachter, dass sich in den dann folgenden vier Jahren der durchschnittliche Gesamtertrag von Immobilieninvestitionen in Europa bei gut vier Prozent jährlich und in den USA sogar bei 4,5 Prozent bewegen wird.

Da die Vorstellung „unabhängiger“ Marktuntersuchungen gerne genutzt wird, um die strategische Ausrichtung des Unternehmens gebührend herauszustellen, betonte auch Danne, dass das Institut seine Position in der internationalen Immobilienfinanzierung weiter ausgebaut hat. Nach zwei Milliarden Euro Neugeschäft im Jahr 2006 sind es 2007 bereits 2,7 Milliarden Euro gewesen. Und der Start im ersten Quartal 2008 mit immerhin einer Milliarde Euro nährt die Zuversicht, dass die mittelfristige Zielstellung von fünf Milliarden Euro Neuabschlüssen eher erreicht wird als geplant. Auf der Bilanz halten will Danne die Kredite aber nicht. 700 Millionen Euro wurden im Jahr 2007 bereits syndiziert, davon knapp 90 Prozent im Sparkassenverbund. Vorbereitet werden derzeit auch

Fonds, die diese Kredite bündeln, um sie als Kapitalanlage institutionellen Investoren zur Verfügung zu stellen.

Doch nicht nur als Finanzier, sondern auch als Investor sieht sich die Deka-Bank aktuell im Vorteil. Denn eigenkapitalstarke Investoren seien momentan am besten in der Lage, die sich zunehmend wieder bietenden Kaufgelegenheiten wahrzunehmen. So kündigte das Kreditinstitut an, das Immobilien-Spezialfondsangebot zu erweitern. Mit der neuen Produktfamilie Westinvest Target Select soll institutionellen Anlegern (vor allem den Sparkassen) die Möglichkeit gegeben werden, in drei Spartenfonds zu investieren – Logistik, Handel und Hotel – und diese individuell abzumischen. Für die Fonds ist jeweils ein Investitionsvolumen von 100 bis 150 Millionen Euro vorgesehen. Dass damit das erfolgreiche Konzept der Baukasten-Fonds der ebenfalls zum S-Verbund gehörenden LB Immoinvest kopiert wird, ist offensichtlich, auch wenn Danne betont, dass sein Produkt volumenmäßig größer ist und zudem die erweiterten Möglichkeiten des neuen Investmentgesetzes nutzt. (Red.)