

Immobilienmärkte

Renditeanstieg bei Europas Immobilien

Das Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) verzeichnete im vierten Quartal des Jahres 2008 weiter steigende Renditen auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten.

Dies ist das Ergebnis des aktuell vorgestellten Berichts EMEA Rents and Yields. Demnach hat es auch im letzten Quartal des vergangenen Jahres eine Preiskorrektur bei Büro-, Einzelhandels- und Industrieimmobilien gegeben, die zu einer Steigerung der Renditen bei den einzelnen Immobilienarten um rund 100 Basispunkte im Vergleich zur Mitte des Jahres 2007 geführt hat. Diese Preisanpassung wird nach Auffassung von CBRE dazu beitragen, dass sich die Erwartungen von Käufern und Verkäufern wieder annähern.

Vor allem für eigenkapitalstarke Investoren zeichnen sich demnach wieder Akquisitionsmöglichkeiten ab, die sich in den vergangenen Jahren so nicht darstellen ließen. Die Renditen im Top-Segment des Büroimmobilienmarktes sind im vierten Quartal 2008 durchschnittlich um weitere 41 Basispunkte gestiegen und liegen nun im Schnitt 100 Basispunkte über dem entsprechenden Vorjahreswert. In 42 der 47 untersuchten Standorte wurden steigende Renditen bei Büroimmobilien registriert, am stärksten waren Kiew

und Dublin betroffen, aber auch Paris, Brüssel, Moskau, Wien und London City verzeichneten Steigerungen von über 50 Basispunkten.

Auch bei den Einzelhandels- und Industrieimmobilien nahmen die Renditen im vierten Quartal 2008 zu. Der CBRE-Retail-Yield-Index für den EU-15-Raum stieg um 31 Basispunkte im vierten Quartal 2008 und liegt damit 78 Punkte über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Bei den Industrieflächen verzeichnet das Beratungsunternehmen eine Steigerung um 35 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal, im Jahresvergleich stieg die Rendite hier um 100 Basispunkte.

Das Zusammenspiel aus den Verwerfungen auf den Finanzmärkten und den schwachen ökonomischen Zukunftsaussichten spiegelt sich in der Steigerung der Renditen auf breiter Front wider. Neben der geringen Verfügbarkeit von Liquidität im Markt kommt beim aktuellen Pricing auf paneuropäischer Ebene die nachlassende Flächennachfrage aufgrund der rezessiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen zum Tragen, infolgedessen sich an vielen Standorten auch das Mietwachstum verringern wird. Dennoch geht CBRE davon aus, dass sich bei einem Renditeanstieg von durch-

schnittlich 100 Basispunkten in den letzten 18 Monaten auch für eigenkapitalstarke Investoren interessante Einstiegsmöglichkeiten für das Jahr 2009 ergeben.

Zwar habe die für dieses Jahr erwartete schwache Wirtschaftsleistung Einfluss auf die Renditen, dennoch blieben die Wachstumsraten für die Büro- und Einzelhandelsmieten im vierten Quartal 2008 positiv. Nur bei den Industrieflächen wurde eine leichte Abschwächung verzeichnet. So fiel der CBRE-Office-Rent-Index für die 15 westlichen EU-Mitgliedsstaaten um 2,0 Prozent im vierten Quartal 2008. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ergibt sich aber eine marginale Steigerung von 0,4 Prozent. In zwei der 47 untersuchten Standorte stiegen die Mietpreise, in 19 sanken diese und in 26 wurden keine Preisänderungen verzeichnet. Die stärksten Reduzierungen beim Flächenpreis ergaben sich für Kiew mit einem Minus von 29,4 Prozent auf 43,80 Euro pro Quadratmeter monatlich und Tel Aviv mit einem Minus von 28,5 Prozent auf 18,25 Euro pro Quadratmeter monatlich. In Moskau, Warschau und London West End sanken die Mietpreise im vierten Quartal 2008 im zweistelligen Prozentbereich.