

Immobilienmärkte

Hoch attraktiv: Prag, Warschau und Hamburg

Die langfristig attraktivsten Bürostandorte Europas sind Prag, Warschau und Hamburg. Denn dort sei in den nächsten Jahren noch mit einer hohen Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen.

Zu diesem Schluss kommt die Feri Euro-Rating Services AG, Bad Homburg, in ihren aktuellen Immobilienmarkt-Ratings. Dafür wurden 42 europäische und 67 deutsche Immobilienstandorte untersucht. Für alle drei Spitzenstandorte gehen die Marktanalysten von einem überdurchschnittlich hohen Wirtschaftswachstum im europäischen Vergleich aus, sodass sich auch die Anzahl der Bürobeschäftigten entsprechend erhöhen dürfte.

In den beiden osteuropäischen Metropolen werde der positive Trend der Mietentwicklung über die vergangenen Jahre voraussichtlich nur in diesem Jahr leicht unterbrochen. Ab 2010 sei wieder mit steigenden Mieten zu rechnen.

In Hamburg dürfte die Erholung etwas später einsetzen, mit Mietsenkungen von durchschnittlich zwei bis vier Prozent in diesem und im nächsten Jahr ist zu rechnen. Insgesamt ist die Mietentwicklung in den drei Städten weit weniger volatil als beispielsweise in London. Die britische Hauptstadt findet sich nicht mehr unter den Top-Ten der

von Feri untersuchten Standorte, da nach den großen Mietübertreibungen in der Vergangenheit doch noch mit beachtlichen Korrekturen gerechnet wird. Der bereits im vergangenen Jahr einsetzende Mietverfall von knapp zehn Prozent pro Jahr werde sich in diesem Jahr noch einmal verstärken.

Erst 2010 dürfte in London das schlimmste überstanden sein und ab 2011 könne wieder von einem leichten Mietwachstum ausgegangen werden. Das Transaktionsvolumen auf den Immobilieninvestmentmärkten ist im ersten Quartal 2009 weltweit weiter gefallen und wird sich in diesem Jahr voraussichtlich auf dem Niveau von 2003 bewegen.

So wurden in Nordamerika 20 Milliarden US-Dollar umgesetzt, zwei Jahre zuvor waren es über 140 Milliarden US-Dollar. In Deutschland fiel das Transaktionsvolumen 2008 auf 21 Milliarden Euro (2006: 50 Milliarden Euro). Trotzdem die Preise vielerorts stark gefallen sind, würden die meisten Marktteilnehmer mit ihren Transaktionen dennoch abwarten.

Im Fokus der Investoren stehen zunehmend Objekte mit einem langfristig stabilen Cash-Flow und wenig Risiko, die sich in den jeweiligen Heimatmärkten befinden.