

Immobilien-Research

Deka-Bank: Ende der Rezession – Wende an den Immobilienmärkten

Dass die Akteure des Immobilienmarktes in der Regel Optimisten und in ihrer Zuversicht ebenso wie ihre Assetklasse allenfalls durch heftige Beben zu erschüttern sind, zeigte sich auch beim Rück- und Ausblick der Deka-Bank auf die Immobilienmärkte. „Wie haben ein bemerkenswertes Immobilienjahr hinter uns“, resümiert der Deka-Immobilienvorstand Matthias Danne bei der Vorstellung des Deka-Immobilien-Monitors. Denn wer zu Jahresbeginn 2009 zum Beispiel in London City eine 1a-Büroimmobilie erworben hatte, konnte diese zum Ende des Jahres zu einem wesentlich höheren Mietmultiplikator wieder verkaufen.

Das zeigt: Die hohe Liquidität drückt schon wieder auf die Preise. Allerdings ist dies längst nicht in allen europäischen Immobilienmärkten zu beobachten. Von einem Boom oder gar einer Überhitzung sei der Markt noch weit entfernt. Vielmehr korrigieren sich derzeit die von Panik gekennzeichneten Entwicklungen aus der Zeit unmittelbar nach der Lehman-Krise im September 2008. Entsprechend optimistisch sind die Marktbeobachter der Deka-Bank für die Immobilienjahrgänge 2010 bis 2014. So offenbarte ihnen der Blick in die Researcher-Glaskugel zehn Zukunftsthesen.

In der ersten These verkünden sie das Ende der Rezession. Ihr folge jetzt eine „holprige“ Konjunkturerholung, die jedoch zumindest 2010 noch die Unterstützung der Geld- und Fiskalpolitik benötige. Da unternehmerische Investitionen nur zögerlich anzögen und die Arbeitslosenquote tendenziell steige, würden in der Folge die Büroleerstände zunehmen und die Mieten weiter fallen, so die zweite These. Eine Wende dürfte – dritte These – erst das Jahr 2011 bringen, denn dann zieht die Konjunktur wieder kräftiger an. Da bis dahin jedoch kaum Neubau stattfinden werde, könnten Leerstände abgebaut werden und die Mieten steigen.

Auf den europäischen Investmentmärkten ist dagegen die Wende schon geschafft, konstatieren die Analysten als vierte These. Die hohe Liquidität von Eigenkapitalinvestoren und die niedrige Verzinsung alternativer Kapitalanlagen werde 2010 Immobilieninvestitionen noch attraktiver machen. Folglich müssten die Anfangsrenditen fallen. Dagegen dürften die USA unter einem weiterhin zähen CMBS-Markt leiden, sodass die Refinanzierung der Hypotheken schwierig bleibe. Daher rechnet die Deka-Bank in diesem Markt auch 2010 mit steigenden Renditen und interessanten Kaufgelegenheiten für Immobilienanleger. Auch die Emerging Markets in

Asien, Lateinamerika und Osteuropa sollten von dem nach Immobilienanlagen suchenden Kapital profitieren, lautet die sechste These.

In ihrer siebenten These erwarten die Marktbeobachter, dass sich Länder mit hohen Leistungsbilanzdefiziten stärker auf den Export konzentrieren werden. Um jedoch die internationale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen, müsse dort der Lohnanstieg gebremst werden, was den privaten Konsum und die Perspektiven für Einzelhandelsimmobilien belaste, während Büroobjekte attraktiver würden. Aufgrund der Strukturanpassungen raten die Analysten von einer Koppelung der Mieten an die Inflation ab und empfehlen stattdessen Mindestmietanpassungen – achte These.

Mit den beiden letzten Thesen prognostiziert die Deka-Bank bis 2014 in Madrid, London, Barcelona und Paris die höchsten Gesamterträge bei Immobilienanlagen. In Deutschland gibt sie Frankfurt am Main und München den Vorzug vor Hamburg und Stuttgart. Zwar werde auch künftig der Schwerpunkt in den Portfolios auf Büroimmobilien liegen, doch empfehlen die Marktbeobachter der Deka, bis zum Jahr 2014 Logistikkimmobilien überzugewichten. (Red.)