

Hamburg, 31. Juli 2017

Immobilieninvestoren in Europa erwarten Anstieg der Renditen nicht vor 2019

- **Sicherheitsorientierung in Deutschland und UK nimmt weiter zu**
- **Hohe Preise für Büro und Einzelhandel fördern Ausweichstrategien**
- **Aufbruchsstimmung in Frankreich nach Macron-Wahl**

Nur jeder vierte Immobilieninvestor in Europa geht davon aus, dass der aktuelle Marktzyklus seinen Zenit in Kürze überschreitet und die Immobilienanfangsrenditen bald wieder steigen werden. Die große Mehrheit von 75 Prozent erwartet den Umschwung erst für das Jahr 2019, davon 43 Prozent sogar später. Das geht aus der jüngsten Immobilien-Investitionsklimastudie von Union Investment hervor. Für die Studie, die im halbjährlichen Turnus durchgeführt wird, wurden diesmal 168 professionelle Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien repräsentativ befragt.

Mit der Erwartung eines anhaltend spätzyklischen Marktumfelds korreliert eine steigende Sicherheitsorientierung, die vor allem dazu führt, dass deutsche und britische Investoren bei höherer Sicherheit eine verminderte Rendite in Kauf nehmen. Die Anlagestrategie „Gleiches Risiko bei geringerer Rendite“ verfolgen in Deutschland 71 Prozent und in Großbritannien sogar 74 Prozent der Befragten. Im Vergleich zur vorletzten Umfrage vor einem Jahr bedeutet das in den Befragtengruppen einen Anstieg von 15 bzw. 14 Prozentpunkten. In Frankreich ist die Risikoaffinität auch im aktuellen Marktumfeld etwas stärker ausgeprägt. 41 Prozent der Investoren geben an, ein höheres Anlagerisiko einzugehen, um die gleichen Renditeziele wie bisher zu erreichen. Die übrigen 59 Prozent kalkulieren hier ebenfalls mit einer geringeren Rendite bei gleichbleibendem Risiko.

Ausweichbewegungen auf alternative Assetklassen

Insgesamt eher skeptisch bewerten die befragten Investoren das europäische Investitionsklima für Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Knapp ein Drittel der professionellen Investoren sieht in den kommenden zwölf Monaten tendenziell schlechte Chancen für attraktive Büroinvestments. Noch etwas negativer fällt die Einschätzung für Einzelhandelsimmobilien aus. Mit 51 Prozent sagt sogar eine knappe Mehrheit, dass es derzeit kaum Aussichten für überzeugende Investitionen gibt. Umso stärker rücken alternative

Assetklassen innerhalb der Immobilienwelt in den Fokus. Aufgrund des hohen Preisniveaus in den Nutzungsarten Büro und Einzelhandel verfolgt rund die Hälfte der Befragten dezidierte Ausweichstrategien. Eine besonders hohe Beachtung bei diesen Ausweichbewegungen finden Logistik-, Hotel- und Wohnimmobilien. Unter britischen Investoren, die nach alternativen Anlageprodukten suchen, erreichen Logistik mit 83 Prozent sowie Hotel und Wohnen mit jeweils 61 Prozent den größten Zuspruch. In derselben Gruppe der deutschen Investoren wollen jeweils rund 50 Prozent verstärkt auf diese drei Nutzungsarten setzen.

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung treffen auch spezialisierte Produkte wie Studentenwohnheime und Sozialimmobilien bei den europäischen Investoren auf ein beachtliches Interesse. Ein Viertel aller französischen, 29 Prozent der deutschen und sogar 67 Prozent der britischen Studienteilnehmer, die eine alternative Investitionsstrategie formuliert haben, haben das Thema Micro-Wohnen auf dem Ankaufsradar. Dazu zählen vor allem die bereits angesprochenen studentischen Wohnformen mit Angeboten, die jeweils nur temporär genutzt werden.

„Die hohen Preise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Kernmärkten haben in den letzten Monaten die Kreativität der professionellen Investoren angeregt und ihren Blick auf den Immobilienmarkt insgesamt geweitet, was sich bereits in neuen Fondsideen widerspiegelt“, sagt Olaf Janßen, Leiter Immobilienresearch bei der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg.

Politische Stimmungen beeinflussen das Investitionsklima

Die Präsidentschaftswahl in Frankreich und die Brexit-Vorbereitungen der britischen Regierung haben sich auf das Immobilien-Investitionsklima in Europa spürbar ausgewirkt. 61 Prozent der französischen Investoren gehen davon aus, dass sich die Immobilienmärkte in Frankreich unter der neuen Administration im Élysée positiver entwickeln werden als noch vor der Wahl prognostiziert. Diesem Stimmungsbild entspricht auch die Einschätzung der französischen Investoren für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ihres Landes in den kommenden zwölf Monaten. 48 Prozent erwarten, dass es der Wirtschaft in Frankreich in einem Jahr besser bis deutlich besser gehen wird. Über alle drei Ländern teilen allerdings nur 30 Prozent der Befragten diese Einschätzung.

Für Großbritannien hingegen richten sich die professionellen Immobilieninvestoren in den nächsten zwölf Monaten zum einen auf eine hohe wirtschaftliche Stabilität des Landes ein. 49

Prozent der Befragten erwarten ein konstantes Niveau, 46 Prozent gehen sogar von einer Verbesserung aus. Zum anderen aber hat der Parameter „Erwartungen“ im Investitionsklima-Index für die UK-Märkte mit nur noch 42,5 Punkten einen neuen Tiefststand erreicht. Gleichzeitig ist es der niedrigste Wert überhaupt in der aktuellen Umfrage. Trotz der erwarteten wirtschaftlichen Stabilität werden die europäischen Investoren in Großbritannien folglich weiterhin eher defensiv agieren. „Das Beispiel Großbritannien zeigt nachdrücklich, dass die politischen Unwägbarkeiten im Rahmen des Brexit nach wie vor gegenüber gesamtwirtschaftlichen Kerndaten überwiegen“, ergänzt Olaf Janßen. „Gleichzeitig sind aber einige europäische Investoren bereits wieder auf die UK-Märkte zurückgekehrt und finden bei entsprechender Risikoneigung die passenden Bedingungen für neue Investments.“

Das Gesamtbild: Frankreich vor Deutschland und UK

Die Studie von Union Investment erfasst zweimal im Jahr einen Immobilien-Investitionsklimaindex für die europäischen Kernmärkte und kann so Trendbewegungen beobachten. Der jüngsten Erhebung zufolge zeichnet sich der deutsche Markt durch eine hohe Stabilität mit leicht positiver Tendenz aus. Im Vergleich zur letzten Umfrage vor sechs Monaten hat sich das Investitionsklima in Deutschland um 1,2 Punkte auf 67,7 verbessert. Einen noch deutlicheren Anstieg hat Frankreich erlebt. Seit der vorletzten Umfrage vor einem Jahr ist der Index sogar um 3,3 Punkte angestiegen und erreicht den aktuellen Spitzenwert von 70,3. In Großbritannien hat sich das Investitionsklima seit der letzten Erhebung, die stark von den Folgen des Brexit geprägt war, wieder stabilisiert und zeigt mit 61,4 sogar wieder eine leicht positive Tendenz.

Über die Union Investment-Umfrage

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment wird seit 2005 (seit Frühjahr 2008 halbjährlich) unter den europäischen Immobilien-Investoren ermittelt. Der Index berechnet sich aus den vier Teilindikatoren „Marktstruktur“, „Rahmenbedingungen“, „Standortbedingungen“ und „Erwartungen“, die mit jeweils 25 Prozent gewichtet werden. Für den Index befragte das Marktforschungsinstitut Ipsos im Zeitraum Mai bis Juli 2017 insgesamt 168 Immobilienunternehmen und institutionelle Immobilienanleger in Deutschland, (n=65), Frankreich (n=56) und Großbritannien (n=47).

Pressekontakt:

Simon Sahn

Immobilien Marketing, Kommunikation

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4054

eMail: simon.sahn@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realstate