

Hamburg, 11. Februar 2015

Historisches Zinstief lässt Erwartungen an Immobilienrenditen weiter sinken

- **Shift zu Investments mit deutlich höheren Risiken bleibt vorerst aus**
- **Core-Segment bleibt in Europa sicherer Hafen**
- **Mietmärkte in relativ guter Verfassung**
- **Investitionsklimaindex mit Verlusten in Deutschland, Frankreich und UK**

Die Präferenz vieler Anleger für sichere Anlagen wird durch die jüngsten Entwicklungen in der Geldpolitik zu einer immer größeren Herausforderung. Auch für professionelle Immobilieninvestoren wird es vor dem Hintergrund des historisch tiefen Zinsniveaus in Europa immer schwieriger, risikoarm auskömmliche Anlagerenditen zu erzielen. Wie die aktuelle Investitionsklimastudie von Union Investment zeigt, dominiert bei Immobilienanlagen zwar weiterhin der Aspekt der Sicherheit und des Werterhalts. Das anhaltende Niedrigzinsumfeld lässt jedoch ein weiteres Nachgeben der Renditen erwarten: Nur noch jeder zweite der 164 in Deutschland, Frankreich und Großbritannien befragten Immobilieninvestoren glaubt die selbst gesteckten Renditeziele in den nächsten drei Jahren zu erreichen. Für den ebenfalls abgefragten Anlagezeitraum von fünf Jahren ist das Erwartungsbild nur geringfügig besser.

„Der Druck zur strategischen Neujustierung von Immobilieninvestments ist mit der jüngsten EZB-Entscheidung noch einmal gestiegen“, sagt Olaf Janßen, Leiter Immobilienresearch bei der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg. „Die sinkenden Ankaufsrenditen belasten in zunehmendem Maße die Anlageergebnisse. Um die Performance ihrer Anlagen vor weiteren Rückgängen zu schützen, sind Investoren, die grundsätzlich wenig Risiko mögen, gezwungen viele Stellschrauben gleichzeitig zu justieren.“

Wie die aktuelle Studie von Union Investment aufzeigt, bleiben die europäischen Immobilieninvestoren in ihrer Strategie jedoch zunächst noch zurückhaltend: Der angesichts des Zinsdilemmas zu erwartende Shift zu deutlich risikoreicheren Investments lässt weiter auf sich warten. Eine stärkere Gewichtung von außereuropäischen Investitionen zieht nur eine verhältnismäßig kleine Investorengruppe in Betracht - gleiches gilt für das Ausweichen in das höher rentierliche Hotel- oder Logistiksegment. Insgesamt verharrt der Anteil der Profianleger,

die infolge des Preisdrucks auf den europäischen Investmentmärkten höhere Risiken in Kauf zu nehmen bereit sind, mit 37 Prozent auf dem Niveau der letzten Erhebung im Sommer 2014. Mit 52 Prozent sind die Investoren mehrheitlich nicht bereit, dem starken Konkurrenzdruck auszuweichen bzw. in andere Risikoklassen zu investieren.

„Das Core-Segment ist weiterhin der sichere Hafen, von dem sich Investoren trotz der derzeit hohen Preise einen stabilen Performancebeitrag versprechen“, so Olaf Janßen. „Die Mietmärkte in den meisten europäischen Kernländern zeigen sich derzeit in einer relativ guten Verfassung. Den Unternehmen geht es gut. Solange die Basis der Investition - die Mietvertragssituation und das Potenzial des Standorts auf der Ertragsseite - stimmen, sehen die Investoren keinen Anlass, ihren Investmentstil anzupassen bzw. regional oder sektoral zu diversifizieren.“

Höhere Rendite durch Projektkauf

Gegenüber der Vorjahrbefragung gestiegen ist die Bereitschaft der Profianleger, beim Ankauf von Objekten kürzere Mietvertragslaufzeiten zu akzeptieren, sich über Projektentwicklungen etwas höhere Renditemöglichkeiten zu erschließen und hier auch geringere Vorvermietungsquoten zu akzeptieren. Eine Absicherung ihrer Performance durch eine stärkere Beimischung von B-Städten in ihr Portfolio und die Konzentration der Investments auf die europäischen Kernmärkte erwarten sich gut die Hälfte der befragten Investoren.

Die weltweit hohe Nachfrage nach Immobilien hat andererseits dazu geführt, dass Bestandhalter Marktgelegenheiten für Objektverkäufe mit einer noch höheren Intensität prüfen wollen als vor einem halben Jahr. Für 76 Prozent der deutschen, 79 Prozent der britischen und 51 Prozent der französischen Investoren ist das Ausnutzen von Marktchancen, um Portfolios zu bereinigen oder Gewinne mitzunehmen, das Gebot der nächsten zwölf Monate. „Die Umschlaggeschwindigkeit wird in den Portfolios der europäischen Bestandhalter zulegen, weil internationales Kapital derzeit deutlich größere Wagnisse in Europa einzugehen bereit ist als lokales Kapital“, erwartet Olaf Janßen.

Investitionsklimaindex im Abwärtstrend

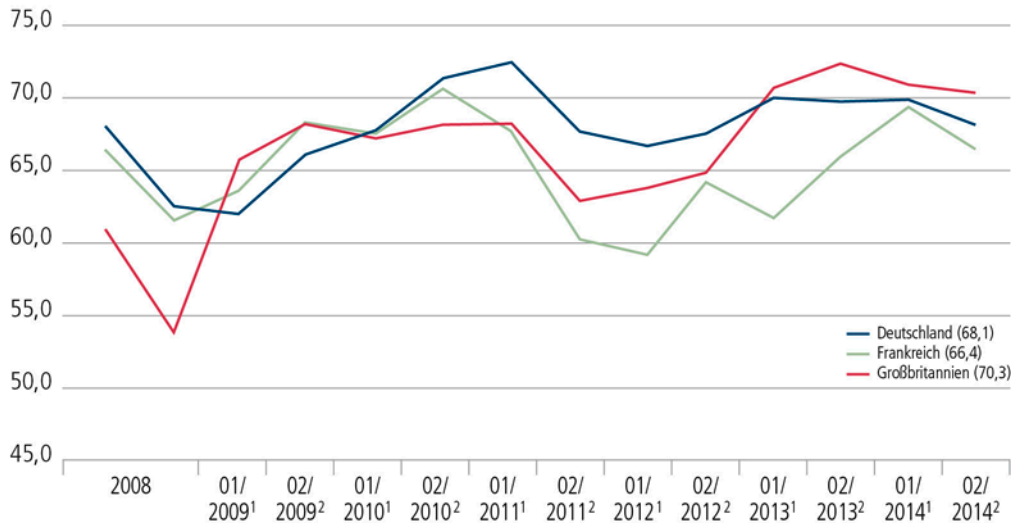
Im Vergleich zum Sommer 2014 hat sich das Klima für Immobilieninvestments in allen drei Befragungsregionen eingetrübt. Bedingt durch den Rückgang des Erwartungsindikators verlor

der Investitionsklimaindex in Deutschland 1,8 Punkte und erreicht nun 68,1 von 100 möglichen Punkten. Die Stimmung unter den französischen Investoren verschlechterte sich demgegenüber erwartungsgemäß deutlich - der nationale Index büßte 2,9 Punkte ein und liegt nun bei 66,4 Punkten. Indessen bestätigt der in UK gemessene Index die vergleichsweise optimistische Stimmung auf dem britischen Investmentmarkt. Der Index verlor nur 0,3 Punkte und erreichte mit 70,3 Punkten den höchsten in den drei europäischen Ländern gemessenen Wert.

Zur Union-Investment-Umfrage:

Der Immobilien-Investitionsklimaindex von Union Investment wird seit 2005 (seit Frühjahr 2008 halbjährlich) unter den europäischen Immobilieninvestoren erhoben. 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 November-Dezember 2014 insgesamt 164 Immobilienunternehmen und institutionelle Immobilienanleger in Deutschland, Frankreich und Großbritannien.

Investitionsklima-Index Immobilieninvestoren



Quelle: Union Investment, Immobilien-Investitionsklima-Studie II/2014 (Umfrage unter 164 Immobilieninvestoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien).

¹Befragungszeitraum: Sommer. ²Befragungszeitraum: Winter.

Pressekontakt:

Union Investment Real Estate GmbH

Fabian Hellbusch

Leiter Immobilien Marketing, Kommunikation

Abteilung Segmentsteuerung

Union Investment Real Estate GmbH

Valentinskamp 70 / EMPORIO

20355 Hamburg

Tel. + 49 40 / 34919-4160, Fax: -5160

eMail: fabian.hellbusch@union-investment.de

Internet: www.union-investment.de/realestate