



Die Stimmung auf den internationalen Märkten wird wieder besser. Manchmal blitzt sogar die Sonne durch – speziell in Städten (wie hier im Bild London), die als sicher gelten. [iStockphoto.com/FotoVoyager]

Anlegen in sichereren Häfen

INVESTMENT. *Wie steht es um den Markt in Europa? Welche Objekte sind interessant? Die Trends im Überblick.*

VON WALTER SENK

Es war, als gäbe es kein Morgen. Die Banken finanzierten, die Developer entwickelten und die Investoren kauften. Alles. Viele agierten ohne Konzept, Überlegung oder Due-Diligence-Prüfung. In der Krise kam der Katzenjammer, Preise und Renditen brachen ein. „Die Boomphase hat die Anforderungen der drei L – Lage, Lage, Lage – so manchen Investor vergessen lassen. Dies hatte eine unglaublich rasche Marktberreinigung zur Folge“, sagt Martin Sabelko, CEO von ING Real Estate Investment Management CEE & Germany. „Konservativ denkende Fondsmanager werden heute für ihre damalige Vorsicht belohnt.“

► **Der Markt erholt sich...**
Der Schock sitzt weiterhin tief in den Gliedern der Investoren. Man achtet jetzt auf Werthaltigkeit – eine Einstellung, die auch auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real (von 4. bis 6. Oktober in München) bestimmend sein wird. „Nur gute Lagen und Qualität gehen, schwierige Objekte sind weiterhin fast unverkäuflich“, erklärt etwa Andreas Ridder, Geschäftsführer

von CB Richard Ellis Österreich. Aber „generell dürfte die Nachfrage weiter steigen“. Es kommt langsam wieder Normalität in den Markt, das bestätigt auch Alexander Neuhuber, Geschäftsführer der Magan Holding: „Es wird lebhafter, es gibt Deals. Allerdings mit geringeren Renditen.“

► **... langsam und vorsichtig**
Der Grund ist naheliegend: Wer ein gutes Objekt hat, verkauft es – wenn überhaupt – zu einem entsprechenden Preis. Die schlechten bleiben auf der Strecke. Die Käufer sind vorsichtiger, die Banken sowieso, der Markt ist langsamer geworden. „Und mühsamer“, so Neuhuber. „An der schwierigeren Finanzierung hat sich nichts geän-

dert. Die Eigenkapitalerfordernis hat sich verdoppelt.“ Waren es früher 15 bis 20 Prozent, die vom Käufer benötigt wurden, so sind es heute 30 bis 40 Prozent. „Doppeltes Eigenkapital, Hälfte der Deals“, fasst Neuhuber die Auswirkung zusammen.

► **Bevorzugt werden sichere Häfen...**
Wenn Deals über die Bühne gehen, dann vor allem in Ländern, die als sichere Häfen gelten, etwa Deutschland, Frankreich und Großbritannien – allen voran die Metropolen Paris und London. In der englischen Hauptstadt beispielsweise hat sich der Markt mittlerweile fast wieder ganz erholt. Neben den westeuropäischen Staaten wird langsam auch

wieder der CEE-Raum aktuell, die Investoren sind „allerdings zögerlich und vorsichtig“, so Neuhuber. Sehr selektiv wird in Tschechien und Polen investiert, bei Russland, Bulgarien, Rumänien oder der Ukraine wird es noch dauern, bis die Märkte wieder anspringen, so die einhellige Meinung der Marktkenner (siehe auch Seite F 3). Für Alfons Metzger, Geschäftsführer der Metzger Realitäten Gruppe, ist der osteuropäische Immobilienmarkt dennoch „eines der Gebiete mit dem größten Potenzial der Welt“.

► **... und sichere Investments**
Abgeschwächt hat sich die Nachfrage nach Büroimmobilien. Metzger sieht zwei Gründe dafür: „Der

Markt ist übersättigt und die Unternehmen haben sich in der Expansion eingeschränkt.“ Laut CB Richard Ellis sehen Investoren und Entwickler den Markt für Logistikimmobilien in Westeuropa äußerst attraktiv (siehe auch Seite F 11). Weiters sind es auch Shoppingcenter, die für Interesse sorgen. Die wichtigsten Voraussetzungen: Das Projekt muss auf dem richtigen Platz stehen, ein entsprechendes Einzugsgebiet und Kaufkraft rundum haben. „Marktverträglichkeit“ nennt Metzger diese Voraussetzungen.

Einen regelrechten Boom verzeichnen derzeit auch Wohnimmobilien (siehe Seite F 8). „Das ist der große Renner“, sagt Metzger. Die Nachfrage ist allerdings in manchen Gegenden so groß, dass schon wieder eine „Preistreiber-Situation entsteht“, erklärt der Experte. Das könnte dazu führen, dass manche Investoren wieder in alte Muster zurückfallen – und zu teuer und in den falschen Lagen kaufen. Denn auch die Wohnimmobilien unterliegen wie ihre Büro-, Logistik- und Shopping-Kollegen den wesentlichen Marktfaktoren, die da heißen: Lage und Rendite.

IN ZAHLEN: BLICK ZURÜCK - UND NACH VORN

■ **Die fetten Jahre:** Mehr als 755 Milliarden Euro – diese Rekordsumme wurde 2007 laut Cushman & Wakefield weltweit in Immobilien investiert. Ebenfalls ein gutes Jahr war 2006: Rund 577 Milliarden Euro flossen in diese Anlageklasse.

■ **Magere Zeiten:** 2008 sah die Welt schon anders aus, die globalen Investments sanken rapide – auf 317,4 Milliarden Euro. Und 2009 ging's weiter bergab. Nur noch 272,6 Milliarden Euro wurden in Büro- und anderen Objekten angelegt.

■ **Phase des Aufschwungs:** Für heuer wird erstmals seit 2007 wieder mit einem Anstieg der Transaktionsvolumina gerechnet. Cushman & Wakefield prognostizieren eine Summe von 362,4 Mrd. Euro, die in Immobilieninvestments fließen wird.