



Marktausblick Immobilien Real Estate bleibt eine gefragte Assetklasse

Das Zinstief sorgt für Hochstimmung bei den Immobilieninvestments. Quer durch alle Nutzungsarten sind hohe Umsätze zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage führt zu einem Rückgang des Leerstands und sinkenden Renditen.

Das Niedrigzinsumfeld sorgt für anhaltend gute Stimmung an den Immobilieninvestmentmärkten. Mangels attraktiver Anlagealternativen und aufgrund des Überflusses an Kapital dürfte die Nachfrage weiter steigen. Nicht nur Büro- und Einzelhandelsimmobilien stehen in der Gunst der Investoren. Begünstigt durch große Portfolioverkäufe registrieren auch die Assetklassen Hotel und Logistik Rekordumsätze. Das hohe Kaufinteresse hat in allen Marktsegmenten zu starken Renditerückgängen geführt. Charakteristisch ist außerdem, dass sich die Risikoprämien zwischen den Nutzungsarten reduziert haben.

Büroimmobilien: Rückgang des Leerstands

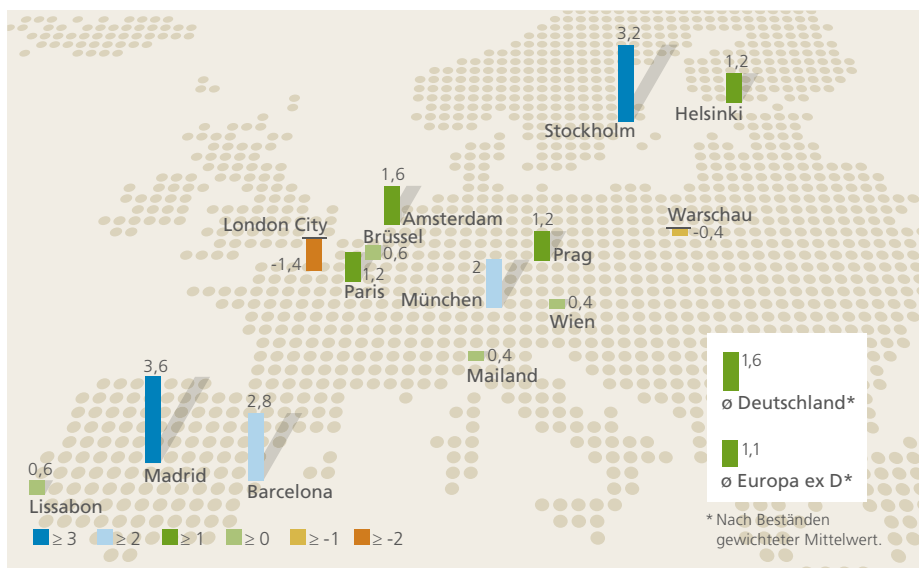
Die Nachfrage an den europäischen Büromietmärkten bewegt sich auf einem stabilen Niveau, für viele Unternehmen steht weiterhin die Flächenoptimierung im Vordergrund. Die Mehrzahl der Standorte verzeichnete 2015 und im ersten Quartal 2016 Leerstandsrückgänge. Dazu trugen zum einen das moderate Neubauvolumen und zum anderen die zunehmende Umnutzung alter, nicht mehr marktfähiger Bürogebäude bei. Lediglich Warschau wuchs aufgrund der hohen Bautätigkeit und der dadurch steigenden Leer-

stände von diesem Bild ab. Die stärksten Mietanstiege ergaben sich 2015 vor allem in Standorten der europäischen Peripherie, in denen krisenbedingt ein hohes Aufholpotenzial besteht, wie z.B. Barcelona, Madrid und Dublin. Auch London und die britischen Regionalzentren lagen beim Mietwachstum europaweit auf den vorderen Plätzen. Unter den deutschen Märkten sind vor allem Berlin und München hervorzuheben. Dort führte das äußerst knappe Angebot in zentralen Lagen zu Mietanstiegen.

Europa: Mietausblick 2017 positiv

Bei der Volksabstimmung in UK hat eine knappe Mehrheit für den Austritt aus der Europäischen Union gestimmt. Wir rechnen daher insbesondere für den Büromarkt in London im laufenden und kommenden Jahr mit Mietrückgängen und Leerstandsanstiegen. Eine höhere Risikowahrnehmung dürfte zu steigenden Renditen führen. Die Auswirkungen auf die kontinentaleuropäischen Mietmärkte dürften sich in Grenzen halten. Hier erwarten wir insgesamt ein leicht schwächeres Mietwachstum und aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus weitere moderate Rückgänge der Anfangsrenditen. Das höchste Mietwachstum im Gesamtzeitraum bis 2020 dürften Madrid, Barcelona und Stockholm aufweisen. Bei einer möglichen Verlagerung von Arbeitsplätzen des Finanzsektors aus London sollten Frankfurt und Paris mittel- bis langfristig am meisten profitieren, in geringerem Umfang auch Amsterdam, Dublin und Luxemburg. ■

PROGNOSE MIETENTWICKLUNG BÜROMÄRKTE 2016 – 2020 IN % P.A.



Quelle: Dekabank

Stand: Juni 2016