



Postbank: Europäische Gewerbeimmobilien im Aufwind

Postbank: Europäische Gewerbeimmobilien im Aufwind
Die Analysten der Postbank sehen die europäischen Märkte für Gewerbeimmobilien nach längerer Talsohle wieder im Aufwind. Je nach wirtschaftlicher Verfassung der einzelnen Länder, insbesondere gemessen am Wirtschaftswachstum und an den Beschäftigtenzahlen, sehen die Experten gute Aussichten für weiteres Wachstum. Auch bei den am stärksten gestiegenen Mieten für Gewerbeimmobilien in London glaubt die Postbank nicht an eine Überhitzung: "Von einer allgemeinen Blase am Gewerbeimmobilienmarkt kann nicht gesprochen werden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Aufschwung am britischen Gewerbeimmobilienmarkt von einer steigenden Beschäftigung, wachsenden Einzelhandelsumsätzen und anhaltend niedrigen Zinsen getragen wird. Alleine in den letzten drei Jahren ist die Zahl der Bürobeschäftigten in Großbritannien um gut fünf Prozent gestiegen, so dass der Anstieg der Mieten und Immobilienwerte von fundamentaler Seite gut unterstützt wird", so Dr. Marco Bargel, Chef-Anlagestrategie der Postbank.
Die europäischen Märkte für Gewerbeimmobilien waren im Zuge der Finanz- und Staatsschuldenkrise 2008/2009 in einen Abschwung geraten. Vor allem in den Krisenstaaten der Eurozone, wo es infolge massiver struktureller Probleme zu einer lang anhaltenden Rezession kam, dauerte die Marktbereinigung bis zuletzt an. Aktuell sind allerdings auch hier klare Anzeichen einer Stabilisierung erkennbar. So hat sich die Miete für erstklassige Büroimmobilien am Standort Madrid im zweiten Quartal 2014 das erste Mal seit Ende 2008 leicht erhöht. In Mailand sind vergleichbare Mieten bereits seit einigen Quartalen nicht mehr weiter gesunken. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Erholung im Allgemeinen sogar weiter fortgeschritten. Hier liegen die Spitzenmieten auch in den Krisenstaaten inzwischen wieder deutlich über dem Tiefpunkt.
Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeichnet sich nach Einschätzung der Postbank durch ein hohes Maß an Stabilität aus. Auch in der Krise kam es hier maximal zu einem moderaten Rückgang der Mieten. In Frankfurt hat sich die Miete für erstklassige Büroimmobilien seit 2008 praktisch kaum verändert, während an anderen deutschen Standorten in den vergangenen Jahren überwiegend moderate Zuwächse zu verzeichnen waren. "Vor allem der in Deutschland vergleichsweise starke Anstieg der Beschäftigtenzahlen wirkt sich stabilisierend auf die Nachfrage nach Büroimmobilien aus. Selbst während der Finanzkrise und der darauffolgenden Rezession kam es hierzulande im Unterschied zu anderen Ländern zu keinem nennenswerten Einbruch der Beschäftigung", erläutert Bargel. Bei Einzelhandelsimmobilien sind an wichtigen deutschen Standorten schon seit ein paar Jahren Mietsteigerungen zu verzeichnen. In Berlin und Hamburg ist die Spitzenmiete inzwischen bereits um insgesamt rund 40 Prozent gestiegen. Geringere Zuwächse weisen Düsseldorf und Frankfurt (jeweils knapp 30 Prozent) sowie München und Köln (jeweils rund 20 Prozent) auf.
"Die positive Grundtendenz an den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten dürfte vor dem Hintergrund einer moderaten konjunkturellen Belebung im Euroraum in den kommenden Jahren anhalten", ist Marco Bargel überzeugt. Der Tiefpunkt am Arbeitsmarkt ist durchschritten, in den meisten Ländern der Eurozone dürften Beschäftigung und Einkommen im Trend steigen. Für positive Impulse am Immobilienmarkt sorgen darüber hinaus das anhaltend niedrige Zinsniveau und eine sehr moderate Inflation im Euroraum. Der daraus resultierende Zuwachs bei den Realeinkommen sollte über einen steigenden privaten Konsum letztendlich dem Markt für Einzelhandelsimmobilien zu Gute kommen. Für eine positive Mietentwicklung bei gewerblich genutzten Immobilien sprechen darüber hinaus angebotsseitige Faktoren.
Niedrigzinspolitik der EZB setzt auch Renditen von Immobilienanlagen unter Druck
Die jahrelange Niedrigzinspolitik und der massive Ankauf von Anleihen durch die Notenbank haben in den vergangenen Jahren zu einem globalen Rückgang der Renditen geführt. Dabei ist die Rendite zehnjähriger deutscher Staatsanleihen zeitweise auf einen neuen historischen Tiefstand von unter einem Prozent gefallen. Der allgemeine Renditeverfall ist auch am Markt für Gewerbeimmobilien nicht spurlos vorübergegangen. Der stärkste Renditerückgang war dabei in Paris zu beobachten, wo die Nettoanfangsrendite bei Investitionen in erstklassige Büroimmobilien seit Anfang 2009 um zweieinviertel Prozentpunkte auf zuletzt vier Prozent zurückgegangen ist. In London und Madrid hat sich die entsprechende Rendite um einen Prozentpunkt, in Frankfurt nur um einen dreiviertel Prozentpunkt verringert. Aber auch nach dem Rückgang weisen Investitionen in Gewerbeimmobilien immer noch ein vergleichsweise attraktives Renditeprofil auf. Bei erstklassigen Büroimmobilien in Frankfurt liegt die Nettoanfangsrendite knapp vier Prozentpunkte höher als die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen. Der Renditevorteil von Immobilienanlagen befindet sich damit aktuell auf, einem im historischen Vergleich, sehr hohen Niveau. Da auf absehbare Zeit nicht mit einer substantziellen Trendwende der Geldpolitik im Euroraum zu rechnen ist, dürfte der Abwärtsdruck auf die Renditen am Gewerbeimmobilienmarkt in den kommenden Jahren anhalten.

Pressekontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Firmenkontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Die Postbank ist mit über zwölf Millionen Kunden, einer Bilanzsumme von 134 Milliarden Euro und 9.300 Mitarbeitern eine der größten Privatkundenbanken Deutschlands. Ihre Leistungen bietet sie in rund 9.000 Filialen der Deutschen Post an. Damit verfügt sie über weit mehr Geschäftsstellen als jedes andere deutsche Einzelinstitut. Herzstück dabei: rund 780 Postbank Center, in denen den Kunden speziell geschulte Finanzdienstleistungsberater zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist die Postbank einer der Marktführer im Online- und Telefonbanking. Über zwei Millionen Girokonten und 430.000 Depots führen die Kunden der Postbank inzwischen online und mehr als drei Millionen nutzen die Möglichkeiten des Telefon-Banking. Tendenz: weiter steigend.