

Immobilien In- und Ausland

## Immobilienmärkte weltweit trotz Schuldenkrise noch auf Erholungskurs

➤ Der Blick in die Basismärkte ist vor einem Einstieg in Immobilienfonds unerlässlich. Werner Rohmert, die Marktkoryphäe für Immobilien, schreibt seine Einschätzung im BeteiligungsReport®.

Immobilienmärkte folgen der Konjunktur. Bei Gewerbemärkten in Deutschland folgen die Umsätze mit einem Nachlauf von drei Quartalen dem DAX recht gut, hat Jones Lang LaSalle (JLL) herausgefunden. Krisen oder auch Boomsituationen hinterlassen noch einmal extra Schleif- oder Beschleunigungsspuren. Dabei können sich sogar die Richtungen der einzelnen Märkte unterschiedlich verhalten. Im aktuellen Zahlenwerk haben die konjunkturelle Beruhigung und Schuldenkrise generell noch keine Spuren hinterlassen. Es ist aber nicht klar, ob sich Wirkungsrichtungen aufheben. Nach der Superkonjunktur 2010 und noch 2011 hätte durchaus mehr an den Vermietungsmärkten geschehen können. Flucht in die Sachwerte bei Institutionellen und Privaten aus Währungs- und Inflationsangst stützen die Transaktionsmärkte.

Die globalen Gewerbeimmobilien-Direktinvestitionen haben laut JLL im 3. Quartal 2011 gegenüber dem Vorjahr um 36 Prozent auf knapp 100 Milliarden USD zugelegt. Bezogen auf die ersten neun Monate liegt die Zunahme der Direktinvestitionen weltweit bei 46 Prozent bzw. fast 300 Milliarden USD. Allerdings bleiben die Kapitalanleger überall auf Core und sichere Cash Flows fixiert. Die erwartete Steigerung der Nachfrage nach „Sekundär-Produkten“ ist ausgeblieben. Bei den Umsätzen bleiben die Boomjahre 2006 und 2008 zwar außerhalb des heute Möglichen, aber die Hochrechnung von über 400 Milliarden USD Gewerbeimmobilienumsatz für 2011 liegt deutlich über 2009 und 2010 und auch oberhalb früherer Werte.

### Globale Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien 2004 - 2011 Überblick nach Regionen, in Milliarden USD

Jahr	Amerika	EMEA	Asien-Pazifik	Gesamt / Global
2004	185	162	46	393
2005	216	212	67	495
2006	283	322	95	700
2007	304	333	121	759
2008	126	167	86	378
2009	45	98	66	210
2010	97	138	85	321
Q1-Q3 2011	118	113	67	297

Quelle: Jones Lang LaSalle

### US-Immobilienmärkte kommen erst langsam in Fahrt

Wer im US-Einzelhandel noch lebt, ist ganz anständig aufgestellt. Das Beste, was man über Büro sagen kann, ist, dass wenig gebaut wird, fasst Jamestown-Chef Christoph Kahl kurz zusammen. In den USA hat die junge Generation Angst vor Eigentum bekommen. Sie weiß jetzt, dass man mit Immobilien auch arm werden kann. Die Krisenfolgen machen so die Wohnungsvermietung für Kahl zum besten Business der nächsten Dekade. Im Gegensatz zu Europa, das durch schwierige Entscheidungsprozesse von schnellen und konsequenten Aktionen nahezu aus-

geschlossen ist, sehen Kahl ebenso wie Albert Behler, Chef des US-Immobilienbereichs der deutschen Otto-Gruppe, wie auch Harald von Scharfenberg, Chef der BVT, dass in USA Probleme konsequenter angegangen würden als in Europa. Allerdings haben die USA in der Rezession 8,4 Millionen Jobs verloren. Dies wird noch bis 2014 zum Aufholen benötigt. Aus Immobiliensicht haben die USA den größten und einen der transparentesten Immobilienmärkte der Welt. Obwohl die Preise für Einfamilienhäuser immer noch circa 30 Prozent unter ihrem Hoch liegen, zeichnet sich langsam eine Bodenbildung ab. Der größte Vorteil der USA ist die Demografie. Für Albert Behler ist Timing in

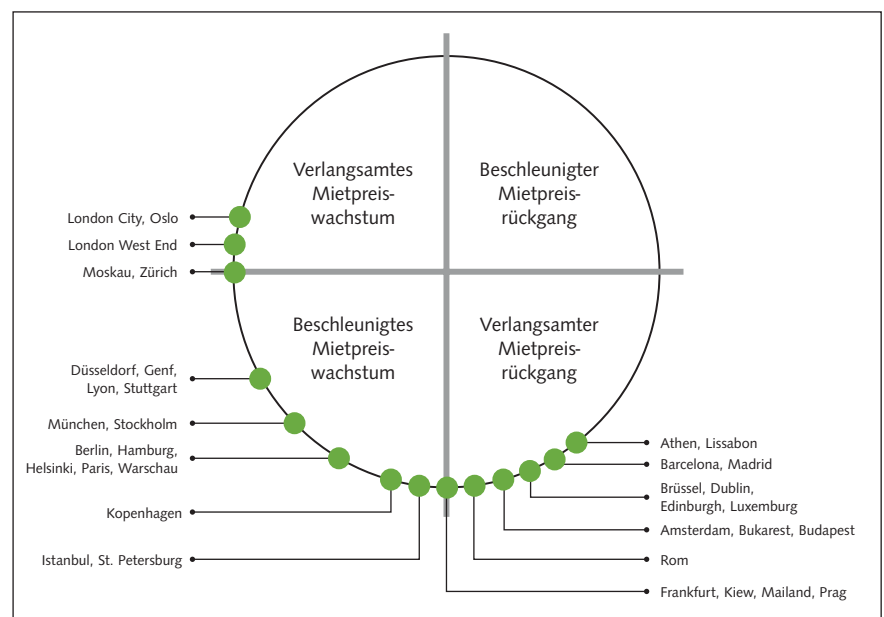


den USA alles. Behler erwartet ein deutliches Mietwachstum in den nächsten Jahren. Für Behler gilt als Timing-Devisen das Prinzip von J.P. Morgan, nie zu versuchen, den tiefsten Punkt zu finden, sondern nur sicherzustellen, den Aufschwung nicht zu verpassen. Dafür sei jetzt die richtige Zeit.

### In Europa kommen die Unterschiede zurück

Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Europa sehen die großen Maklerhäuser CB Richard Ellis (CBRE), JLL oder auch Savills deutlich über Vorjahr. Das größte Wachstum nach Regionen wurde in Zentral- und Osteuropa mit über 50 Prozent registriert. In Westeuropa haben Deutschland, Belgien und Schweden starkes Wachstum der Immobilieninvestments. Inzwischen ist klar, dass damalige Erwartungen der Finanz- und Investmentmärkte in Bezug auf eine konvergente wirtschaftliche Entwicklung der Euro-Beitrittsländer nicht der Realität entsprechen. Investoren in Staatsanleihen lernen das derzeit schmerzhaft. Zukünftig werden die erwarteten Renditen der Investoren wieder unterschiedliche Länderrisiken berücksichtigen. Nach der aktuellen Immobilienuhr von JLL nehmen die Performance-Unterschiede innerhalb

### Immobilienuhr 2. Quartal 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle Europäische Büroimmobilienuhr Q2 2011, Juli 2011

Europas weiter zu. Die Spitzenmieten steigen aber noch. Jedoch bleibt die Nachfrage nach Büroflächen unspektakulär. Während Deutschland, die skandinavischen Länder und zunehmend auch Frankreich eine solide Performance vorweisen, ist die Situation in Griechenland, Portugal, Irland, Italien und Spanien weiterhin angespannt.

### Deutschland profitiert als Safe Haven

Wohnimmobilien boomen in Deutschland und erleben eine Kapitalanlage-Renaissance. Alle Ballungsräume melden steigende Umsätze und Preise. „Dynamik wie zuletzt in den 80ern“, formulierten die Wissenschaftler des Immobilien-Früh



MARKTTRENDS ZUM JAHRESENDE ab Seite 6  
 IMMOBILIENFONDS IN- UND AUSLAND ab Seite 8  
 DEUTSCHER BETEILIGUNGSPREIS 2011 ab Seite 52

## Abonnieren Sie den beteiligungsreport®

(4 Ausgaben und die Sonderausgaben)



Zum Preis von EUR 30,--  
(Versandkosten inkl. MwSt.)



oder **kostenlos** als ONLINE-VERSION

Angebot gilt bis auf Weiteres.

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

Das Abonnement gilt für ein Jahr und verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht vier Wochen vor Bezugsende (Abodatum) schriftlich bei der epk media GmbH & Co. KG, Altstadt 296, 84028 Landshut gekündigt wird.

Diesen Coupon bitte ausgefüllt an die epk media GmbH & Co. KG Altstadt 296 – 84028 Landshut senden oder faxen an:  
 0871 - 430 633 11  
[www.beteiligungsreport.de](http://www.beteiligungsreport.de)  
[info@beteiligungsreport.de](mailto:info@beteiligungsreport.de)

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb der folgenden zwei Wochen ohne Begründung bei der epk media GmbH & Co. KG, Altstadt 296, 84028 Landshut schriftlich widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

jahrgutachtens. Und schon propagiert die Publikumspresse eine „Wohnimmobilienblase“ oder auch einen „gefährlichen Traum von der Schlossallee“.

Zu berücksichtigen ist aber, dass Deutschland als einzige Industrienation weltweit es bis 2008 noch nicht einmal zum realen Werterhalt der Wohninvestments aus den frühen 90er Jahren geschafft hat, während andernorts sich die Preise vervielfachten. Unter Berücksichtigung von Preisentwicklung, Zinsbelastung und Einkommensentwicklung dürfte die relative Belastung eines Haushaltes für Wohneigentum wahrscheinlich nicht einmal zwei Drittel des Wertes von 1977 ergeben. Von über 600 000 Wohneinheiten, die noch in den 90er Jahren fertig gestellt wurden, ist die Zahl der Fertigstellungen im vergangenen Jahr auf weniger als 150 000 Wohneinheiten gefallen. Bei etwa 40 Millionen Wohneinheiten in Deutschland deckt das bei weitem nicht einen normalen Abgang von einem Prozent jährlich und erst recht nicht den Abgang durch Zusammenlegungen von Flächen und durch Rückbau in demografisch benachteiligten Regionen. Gleichzeitig nehmen Haushaltszahlen und Flächenverbrauch pro Kopf deutlich zu. Von der Preisentwicklung profitieren derzeit allerdings vor allem demografisch prosperierenden Regionen. Das dürfte so bleiben. In schwachen Gegenden könnten die Pfeile durchaus auch wieder einmal nach unten zeigen.

Einzelhandelsimmobilien werden Perpetuum Mobile der deutschen Immobilienwirtschaft und machen 2011 fast die Hälfte der gewerblichen Immobilien-transaktionen aus. Büro dümpelt bei 24 Prozent. Vor der Krise war es eher umgekehrt. Die großen Deals des Jahres waren alle Transaktionen in Handelsimmobilien. Jörg Ritter, JLL, Jan Linsin, CBRE und Dennis Börgel, Cushman & Wakefield sehen für 2011 ein Investitionsvolumen von zehn bis zwölf Milliarden Euro in Einzelhandelsimmobilien. Handelsimmobilien profitieren lt. Klaus Franken,

Chef der Catella Property Group, sowohl von der Übergewichtung von Büroinvestments in vielen institutionellen Portfolios und vor allem von ihrer Stabilität durch langfristige Mietverträge, konstantere Mieten und möglicherweise eine Vielzahl von Einzelmietverträgen. Das sei sicherer als ein volatiles Büroinvestment. Handelsimmobilien behaupten sich gerade im schwierigen Marktumfeld besonders gut. Das sei, so Marcus Lemli, JLL, gerade nach der Lehman-Pleite auf dem deutschen Markt zu beobachten gewesen.

Das Umsatzvolumen auf den deutschen Bürovermietungsmärkten hat noch einmal kräftig angezogen. Da sind sich die Maklerhäuser BNPPRE, JLL und der Verbund DIP Deutsche Immobilien Partner einig. Für die Immobilienhochburgen zusammen wurde im Dreivierteljahreszeitraum mit circa zwei Millionen Quadratmetern Flächenumsatz eine Steigerung um zehn bis 20 Prozent je nach Datenbasis registriert. Der Trend setzt sich in B-Städten fort. Nach Aussage von JLL werden die Nutzer aber vorsichtiger und stellen Flächege-suche zurück. Die Spitzenmieten in sechs der sieben Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart blieben auf ihrem jeweiligen Halbjahresniveau. Lediglich in Hamburg legte die Spitzenmiete um 50 Cent zu. Ende 2011 soll die Gesamtvermietungsleistung der Metropolen bei etwa drei Millionen Quadratmetern liegen. Das wären dann deutlich mehr als im letzten Jahr. ■■■



Gastautor:  
**Werner Rohmert**  
 Vorstand und Herausgeber  
 „Der Immobilienbrief“

Weitere Informationen bei:

**Research Medien AG**  
 Postfach 22 03  
 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Tel: +49 5242 90 12 50  
 Fax: +49 5242 90 12 51  
[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)