

Aussichten 2011 - Immobilienmarkt im Aufwind

28.01.2011, 13:02 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *stöbe mehnert. GmbH Agentur für Kommunikation*
Presseagentur: *stöbe mehnert. GmbH Agentur für Kommunikation*

Der Aufwärtstrend im Investmentmarkt für Immobilien wird sich in diesem Jahr weiter fortsetzen. In München wird der Platz in der Innenstadt damit immer knapper und teurer.

Am Donnerstag, 18. Januar 2011, diskutierten Immobilienexperten in München über die wichtigsten Trends im Investment- und Vermietungsmarkt für Büro- und Gewerbeimmobilien. Der Ende 2010 in Gang gesetzte Aufwärtstrend wird sich in diesem Jahr weiter fortsetzen, darin waren sich die Experten einig. Angesichts der starken Nachfrage nach sicheren Anlagen, bleiben Core- Immobilien - attraktive Objekte mit Top-Lage und Top-Mieter - weiterhin sehr teuer. Die Bereitschaft der Marktteilnehmer zu spekulativen Investments bleibt hingegen gering.

Entscheidender Markttreiber der kommenden Jahre werde der enorme Finanzierungsbedarf sein, der durch die auslaufenden Kredite speziell aus dem Boomjahr 2007 entsteht. Ein weiterer Megatrend ist der Aspekt Nachhaltigkeit, der auch auf Nutzerseite an Bedeutung gewinnt. Nachdem München kaum vom guten Investmentjahr 2010 profitieren konnte, werde sich das Geschäft in diesem Jahr spürbar beleben, erwarten die Experten.

Die Union Investment Real Estate GmbH will 2011 für ihre offenen Immobilienfonds ein ähnliches Volumen wie im Vorjahr investieren. 2010 wurden 1,6 Milliarden Euro in den Erwerb von 24 Objekten investiert - mit einem Schwerpunkt auf Einzelhandelsobjekten. Dabei mangelt es nicht an Kapital, sondern an attraktiven Liegenschaften. "Wir würden noch mehr investieren, aber die Suche wird in diesem Jahr sicherlich nicht einfacher", sagt Dr. Frank Billand, Geschäftsführer der Union Investment Real Estate GmbH.

Vor allem drücke durch die verstärkte Rückkehr der ausländischen Investitionen eine enorme Nachfrage auf den Markt. Gerade bei Core-Immobilien wird das Angebot damit immer dünner. Alle wollen das gleiche Produkt: "Es werden ausschließlich Top-Immobilien gehandelt", sagt Billand. Um Anteilscheinrückgaben jederzeit bedienen zu können will Union Investment 20 Prozent des Vermögens als Barreserve halten.

Einen entscheidenden Markttreiber sehen die Marktteilnehmer in der bevorstehenden großen Refinanzierungswelle. "In Europa müssen einige 100 Milliarden Euro umgeschichtet werden", schätzt Billand. Nach den üblichen fünf Jahren Laufzeit müssen nun die großen Kreditpakete aus 2006 und 2007 verlängert werden. Speziell aus den Zeiten der Immobilienblase im Jahr 2007 hätten die Banken noch einige schwere Brocken in ihren Bilanzen zu verdauen. Wie glimpflich das ausgeht, hängt auch von der Lösung der Eurokrise ab. "Sie wird Rieseneffekte auf die Märkte haben", so Billand.

Viele Investoren suchen, aber finden keine attraktiven Objekte. Wird nun also spekulativer gebaut? Spekulative Entwicklungen sind wieder möglich, aber ihre Finanzierbarkeit bleibt ein Damoklesschwert", sagt Alexander Möll, Geschäftsführer des Projektentwicklers Hines Immobilien Deutschland. Die Banken seien noch immer verhalten, Investoren hätten strenge Eigenkapitalbedingungen zu erfüllen. Und auch die Projektentwickler selbst sehen den Chancen noch verhalten entgegen. Core-Immobilien bleiben weiterhin wichtig und teuer", sagt Möll.

Der multi-let Real Estate Investment Manager Valad, der sich auf gewerbliche Mehrmieterobjekte spezialisiert hat, sieht angesichts der vielen kritischen Portfolios der Banken in 2011 ein großes Jahr für das Dienstleistungsgeschäft gegenüber Dritten. Schon im vergangenen Jahr hat Valad das Management eines EU-Fonds übernommen, ebenso wie das eines schwedischen Portfolios. Asset Management-Dienstleistungen gegenüber Banken werden für uns ein immer wichtigeres Standbein", sagt Klaus

Kortebein, CEO von Valad Deutschland.

Auch das Vermietungsgeschäft werde in diesem Jahr wesentlich an Dynamik gewinnen, sagt Kortebein: Die Vermietungsaktivität läuft der ökonomischen Entwicklung immer etwas hinterher und wird gegen Ende dieses Jahres, spätestens Mitte 2012, wieder abflachen. "Jetzt gelte es, das Momentum zu nutzen. Schon Ende 2010 konnte Valad Deutschland 160 neue Mietverträge bei rapide steigender Dynamik verzeichnen und den Leerstand bedeutend reduzieren.

Einer der Megatrends, auch im Bereich der Büroimmobilien, wird das Thema Nachhaltigkeit sein. Immer mehr Mieter werden die Verlängerung der Verträge am den Nachweis an den Nachweis der Nachhaltigkeit, z.B. in Form eines Zertifikates koppeln. "Bei Neubauten und Refurbishments im Premium-Segment ist das in Deutschland bereits Standard," meint Dr. Frank Billand von Union Investment, die Neuankäufe sowie Mieterausbauten ausschließlich unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten vornimmt.

Im Münchner Immobilienmarkt erkennen die Experten viel Potenzial für dieses Jahr. Nachdem die bayerische Landeshauptstadt kaum vom guten Investmentjahr profitieren konnte, werde sich das Geschäft 2011 spürbar beleben. Der Trend müsse jedoch dahin gehen, nicht nur die Innenstadt, sondern auch die angrenzenden Teilmärkte zu aktivieren. Der Tanz um die Core-Immobilien bringt nichts. Wer sich in München engagieren will, muss mehr Risiken eingehen", mahnt Ferdinand Rock, Leiter des Münchner Büros von Jones Lang LaSalle. Ein wenig spekulatives Investment würde der Stadt gut tun."

Auf dem Vermietungsmarkt zählt Jones Lang LaSalle noch aus dem Jahr 2010 viele unerfüllte Anfragen. Wir können der Dynamik des Marktes nicht nachkommen, weil die Fläche in der Innenstadt fehlt", erklärt Rock. Das macht sich auch an den Preisen bemerkbar. Die Höchstmiete werde auf 40 Euro pro Quadratmeter und Monat anziehen. Auch das Umland habe sich erholt, profitiere aber noch nicht von dem Mietpreisanstieg in der Stadt.

Wir werden in diesem Jahr das zehnjährige Mittel des Flächenumsatzes erreichen oder sogar übertreffen", erwartet Rock. Der Zehnjahresdurchschnitt liegt bei etwa 630.000 Quadratmetern pro Jahr. Auch werde es wieder mehr Anmietungen über 20.000 Quadratmetern geben. Damit werde München seine Spitzenposition im deutschen Markt vor Aufsteiger Berlin weiter behaupten.

Der derzeit erfolgreichste Markt ist der Münchner Westen, entlang der S-Bahnlinie vom Hauptbahnhof bis Laim. Erfolgreichste Straße ist die Landsberger Straße. In Zukunft werden Rock zufolge jedoch auch angrenzende Quartiere wie Theresienhöhe, Parkstadt Schwabing, Messestadt Riem, Rummelsburg und Ostbahnhof von der steigenden Nachfrage profitieren. Im Sinne der Attraktivität des Quartiers müsse hier jedoch die Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Hotels und Büros verbessert werden.

Union Investment-Geschäftsführer Frank Billand sieht das offenbar ähnlich: "In den Riem Arcaden werden sich schon bald die Kräne drehen." Die Anleger seien vor allem auf Sicherheit bedacht. Aber in München, dem für Union Investment zweitwichtigsten deutschen Markt, gebe es in der Innenstadt nicht mehr viel zu kaufen.

Die gesteigerte Attraktivität jenseits der Top-Lagen spürt auch Valad Deutschland. „Auch für bislang kaum nachgefragte Leerstände gibt es jetzt teils mehrere Interessenten“, sagt Kortebein.

Portrait

stöße mehnert. Agentur für Kommunikation GmbH ist eine Full-Service-Agentur, die sich mit den Schwerpunkten Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie klassisches Marketing insbesondere auf den Immobilienbereich spezialisiert hat. Neben gewerblichen Kunden aus der privaten Immobilienwirtschaft betreut die Agentur aktuell den Berliner Senat im Rahmen der Vermarktung des Stadtumbaugebietes „Schöneberger Linse“, die Investitionsbank Berlin mit den Berliner Immobilien Dialogen, die Wohnungsbaugesellschaften Gesobau AG und GEWOBA, insbesondere mit Aufträgen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

stöße mehnert. Das interdisziplinäre Team von stöße mehnert. setzt sich aus Grafikern, Textern und Projektleitern zusammen und ist in verschiedenen Sprachen zu Hause.

News-ID: 505247 • Views: 170 (Stand: 27.09.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/505247/Aussichten-2011-Immobilienmarkt-im-Aufwind.html>