

Die Risikoneigung kehrt zurück

An den Immobilienmärkten stehen alle Zeichen auf Erholung.



Wohnungen im Luxussegment erfreuen sich großer Beliebtheit: das Wohnbauprojekt „Yoo Berlin“

Die schrittweise Erholung der Weltwirtschaft hebt die Investitionsbereitschaft und schlägt sich positiv auf den Immobiliensektor nieder. Nach den Krisenjahren setzt Deutschlands Konjunktur ihren Aufwärtstrend unerwartet stark fort.

Der weltweite Aufschwung der Immobilienbranche wird am starken Zuwachs des Transaktionsvolumens auf den Gewerbeimmobilienmärkten deutlich. Die globalen Transaktionsvolumina haben sich hier im zweiten Quartal 2010 gegenüber dem Vorjahresstand nahezu verdoppelt. Die Region EMEA (Europa, Naher Osten und Afrika) konnte im Einjahresvergleich sogar einen Investitionszuwachs von 80 Prozent verzeichnen. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hatte sich in der Krise sehr robust gezeigt. Investoren mussten nur leichte Mietsenkungen verkraften. Notverkäufe und Insolvenzen blieben weitestgehend aus.

Gefragt sind nach wie vor Core-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen,

guter Mieterbonität und -struktur. Das niedrige Zinsniveau hält zudem die Risiken für Investitionen in deutsche Büro- und Einzelhandelsimmobilien gering und sorgt für einen breiten Spread zwischen Rendite und Zins. Der Fokus der Investoren liegt nach wie vor in erster Linie auf sicheren Objekten mit stabiler Wertentwicklung.

Steigende Nachfrage in Nebenlagen

Dass das Vertrauen in die Immobilienmärkte und die Risikoneigung wieder zunehmen, zeigt die Tatsache, dass wieder umfangreiche, teils spektakuläre Projektentwicklungen begonnen werden und auch die Nachfrage nach Immobilien in Nebenlagen wieder ansteigt. Ein starkes Signal an die Immobilienmärkte ist auch die Ankündigung des Allianz-Konzerns, seine Immobilienquote von gegenwärtig 3,5 Prozent des Anlagevermögens auf 7 Prozent zu erhöhen. Dies entspricht einem Volu-

men von 25 bis 30 Milliarden Euro.

Das Interesse von Investoren richtet sich in Deutschland neben Gewerbe- auch wieder vermehrt auf Wohnimmobilien. Zwar ist das Transaktionsvolumen für Wohnungsportfolios weiterhin auf einem niedrigen Niveau, doch es kündigt sich eine positive Entwicklung an. Im zweiten Quartal 2010 stiegen die Mieten deutschlandweit durchschnittlich um 3,5 Prozent, was einen jahrelang nicht mehr beobachteten Zuwachs darstellt. Städte wie Düsseldorf, Köln oder Berlin konnten im Einjahresvergleich sogar einen Mietzuwachs um 13 Prozent verzeichnen. Zurückzuführen ist dies vor allem darauf, dass sich hoher Beliebtheit erfreuende Städte immer mehr Einwohner gewinnen, die Zahl der Singlehaushalte weiter zunimmt und die Neubautätigkeit nach wie vor gering bleibt. Auch im Luxussegment gibt es gegenwärtig wieder positive Impulse. Beispielsweise konnte der Vertrieb des Berliner Projekts „Am Zirkus“, zu

dem ein Hotel mit 311 Zimmern, Büro- und Gewerbeflächen mit insgesamt 5.100 qm sowie das Wohnbauprojekt „Yoo Berlin“ mit 87 Wohneinheiten im Luxussegment gehören, bereits deutlichen Zuspruch verbuchen. In München und Hamburg waren bereits Yoo-Projekte realisiert und schon vor Fertigstellung komplett verkauft worden. Die Aussichten für eine positive Entwicklung bei Wohnimmobilien sind deshalb ausgesprochen gut.

Investoren in allen Marktsegmenten profitieren von der wieder besseren Verfügbarkeit von Fremdkapital, auch wenn die Banken bei der Kreditvergabe nach wie vor deutlich zurückhaltender sind als vor der Krise. Die Folgen der Basel-III-Beschlüsse auf die Immobilienmärkte sind noch nicht abzusehen. Strengere Eigenkapitalvorschriften stellen in jedem Fall erhöhte Anforderungen an die Banken bei Bewilligung von Krediten. Da die Verschärfungen aber moderater ausgefallen sind als befürchtet, bleibt abzuwarten, ob Investitionen durch mangelnde Verfügbarkeit von Fremdkapital tatsächlich erneut erschwert werden oder sich der positive Trend fortsetzt.

Zertifizierung als Wettbewerbsvorteil

Auf dem breiten Markt angekommen ist auch das Thema „Green Building“. Sowohl auf Anbieter- als auch auf Nachfrageseite ist das Interesse an nachhaltigen Gebäuden deutlich gewachsen. Internationale Gebäudezertifizierungen, wie LEED, BREEAM oder das der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen DGNB, haben sich etabliert und führen zu einer positiveren Bewertung von Immobilien. Zertifizierte Gebäude stellen deshalb einen klaren Wettbewerbsvorteil gegenüber nicht zertifizierten Immobilien dar. Neben dem hohen Kosteneinsparpotenzial spielt dabei auch der Aspekt der Corporate Social Responsibility eine

große Rolle. International agierende Großkonzerne werden sich zunehmend ihrer Verantwortung bewusst und rücken in unternehmensinternen Richtlinien nachhaltige Immobilien in den Fokus. Ein augenfälliges Beispiel ist das Vorzertifikat der DGNB für die rundum sanierten Doppeltürme der Deutschen Bank in Frankfurt. Diese Veränderungen werden zukünftige Investitionen maßgeblich begleiten und nachhaltiges Bauen zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Immobiliensektors machen.

Bei der Vertragsgestaltung werden sich diese Trends verstärkt in Ausstiegsklauseln bei nicht gesicherter Finanzierung oder Nichterfüllung vereinbarter Nachhaltigkeitskriterien niederschlagen. Ob die auf dem Immobilienmarkt beobachteten positiven Zeichen halten, was sie versprechen, wird sich in den nächsten Monaten zeigen. Dass das Tal durchschritten ist, scheint jedoch sicher.



Dr. Thomas Kaiser-Stockmann
Rechtsanwalt und Notar, Partner
Mannheimer Swartling Advokat-
byrå, Deutschland