

Claus P. Thomas

Geschäftsführer, LaSalle Investment Management

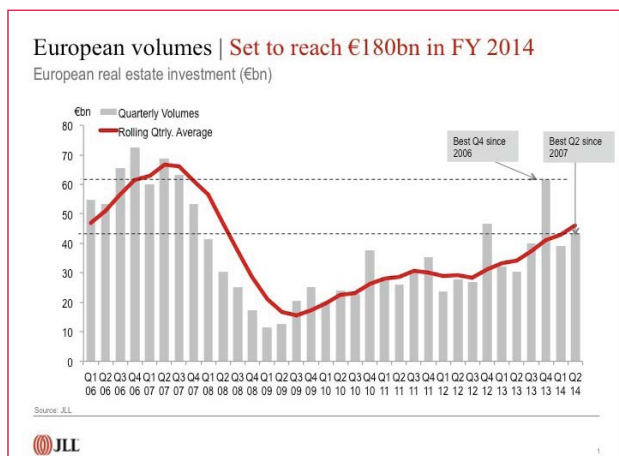
Erfolgversprechende Investment-Perspektiven in Europa

Ein Blick auf die globalen Immobilienmärkte zeigt, dass die größten positiven Überraschungen 2014 bis dato innerhalb Europas zu finden sind – mit den am schnellsten wachsenden G7-Ländern Großbritannien und Deutschland, mit den größten Zinsrückgängen bei Staatsanleihen in Irland, Italien und Spanien sowie mit den kreativsten Zentralbanken: Die Negativ-Zinsen der EZB und der Eingriff der Bank of England in den Markt in Erwartung steigender Zinsen. Alles in allem also erfreuliche Ausgangsvoraussetzungen für eine weiterhin prosperierende Entwicklung der Wirtschaft in den Ländern Europas.

Unwägbar bleiben in diesem Zusammenhang freilich politische Ereignisse und Szenarien, wie wir sie derzeit nicht zuletzt in der Ukraine erleben. Daraus zwangsläufig sich ergebende Risiken dürfen nicht unterschätzt, sollten aber auch nicht überschätzt werden. In unseren Breiten dürfen wir immer noch davon ausgehen, dass die Vernunft als Richtschnur des Handelns konsensfähig ist und Konflikte letztendlich am Verhandlungstisch beigelegt werden.

Im Interessensfokus globaler Investoren

Aller Risiko-Szenarien zum Trotz ist die positive Dynamik Europas in der Relation zu den übrigen Weltmärkten wohl begründet, und das überrascht nicht, dass globale Investoren europäische Immobilien in ihren Interessensfokus nehmen und eine stärkere Gewichtung geben.



Namentlich in Deutschland haben speziell asiatische Investoren in den letzten Monaten durch viel beachtete Investitionen für Furore gesorgt. Bis zur Jahresmitte 2014 schlagen hier immerhin rund EUR 500 Mio. zu Buche – unter anderem zwei Hotelportfolios für insgesamt EUR 155 Mio. sowie die Beteiligung durch den koreanischen Pensionsfonds POBA an einem Büro-

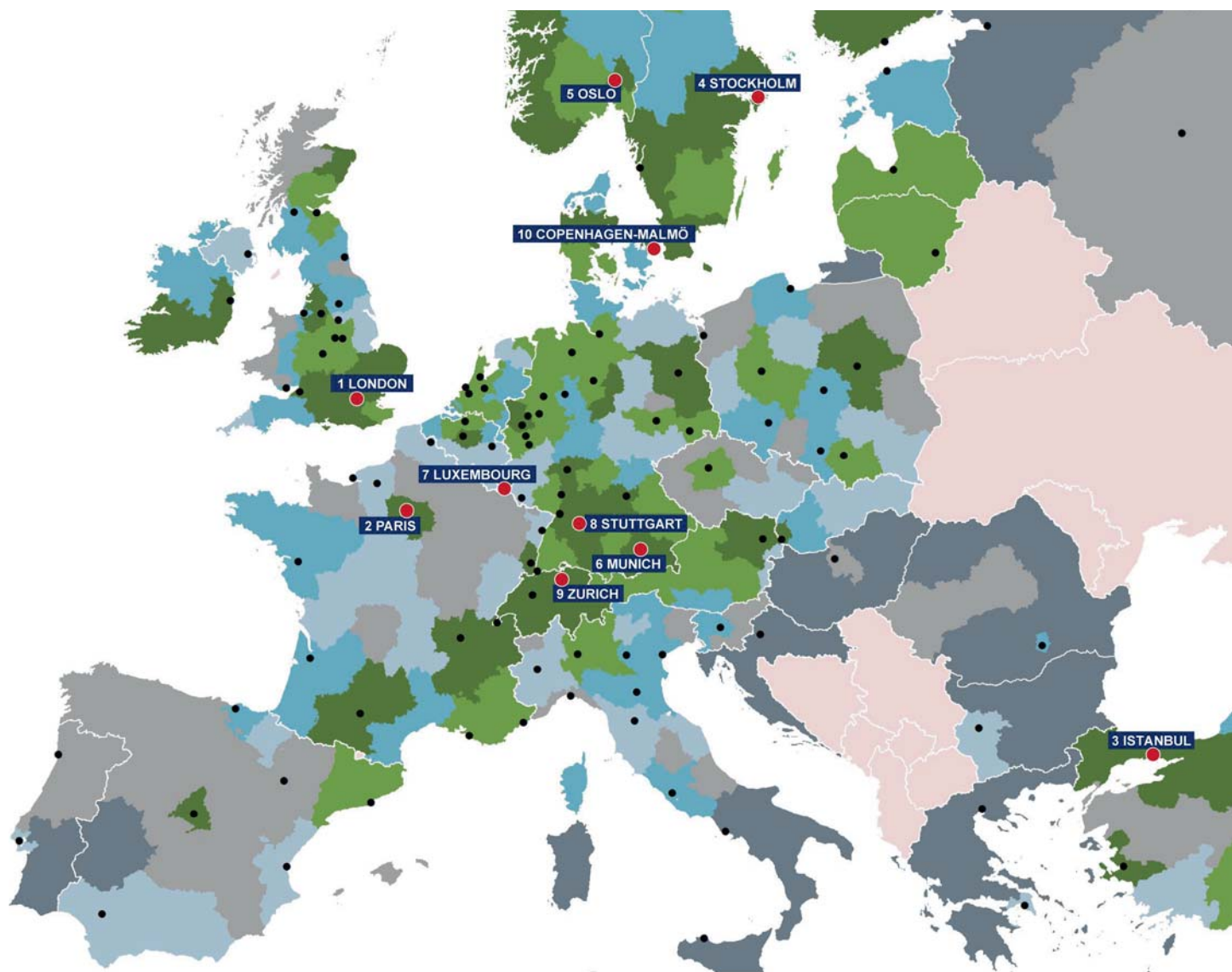
portfolio von Dream Global REIT mit EUR 221 Mio.. Absolut gesehen sind dies keine außeralltäglichen Investments, aber in der Relation sind sie deswegen interessant, weil sich in diesen asiatischen Investitionen ein Trend kapitalisiert. So nehmen denn auch die Kapitalströme nach Europa generell beständig weiter zu und es besteht derzeit eine größere Bereitschaft, in Core-Märkten Risiken einzugehen. Ein gesteigertes Interesse ist darüber hinaus in Märkten zu registrieren, die zuvor nicht auf den Radarschirmen internationaler Investoren waren – wie Spanien, Italien, Polen und Tschechien. Einen guten Überblick der Wachstumsaussichten der einzelnen europäischen Märkte bietet der jüngste European Regional Economic Growth Index (E-REGI) von LaSalle Investment Management.

Unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten der Märkte

Positive wirtschaftliche Wachstumsaussichten verstärken generelle Trends – und diese etablieren sich trotz oder sogar wegen der unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten. An vorderster Front der Entwicklungsgeschwindigkeit steht London und der Südosten Großbritanniens – Märkte, die beide mit attraktiven Aussichten auf ein dynamisches Mietpreiswachstum in zentralen Lagen aufwarten können. Neben preislich attraktiven Möglichkeiten in den an den Transitverkehr angebotenen Teilmärkten Londons wie Hammersmith, Kings Cross oder Farringdon. Im Blick auf die Immobilien-Segmente spricht einiges dafür, dass langfristig vermietete Immobilien mit einem inflationsindizierten Mietvertrag in alternativen Sektoren wie Studentenunterkünften, Hotels oder aber Immobilien im Gesundheitssektor attraktiv für defensive Core-Strategien sind. Auch wenn in Teilen Londons das Risiko einer Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes zunimmt, so sind die zugrunde liegenden Werte dieser unterversorgten Sektoren gute Voraussetzungen für Investment-Strategien, die auf dem Wohn- und Beherbergungssektor basieren. Was für London im Speziellen gilt, gilt freilich auch in Teilen Europas im Allgemeinen, namentlich in Deutschland, wo sich in Nischensegmenten erfolgversprechende Investments auftun.

Demografie-, Technologie- und Urbanisierungstrends

Gute Aussichten auf Erfolg bieten darüber hinaus Investitionsstrategien, die auf Büroflächen in den Randlagen der zentralen Geschäftsbezirke abzielen und in Verbindung mit Demografie-, Technologie- und Urbanisierungstrends (DTU) in Gateway-Cities wie London, Paris, Berlin und München stehen. Überhaupt sind DTU-Trends das Stichwort künftiger Entwicklungen. Durchaus gewichtet in der Reihenfolge der Aufzählung. Der demografische Wandel ist überall in Europa ein markantes Thema gesamtwirt-



schaftlicher und gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen mit erheblichen Implikationen für die künftige Gestalt der Staaten und Gesellschaften in Europa. Und dazu gesellen sich technologische Entwicklungen, die zunehmend Einfluss nehmen, nicht zuletzt auf die Nachhaltigkeit von Immobilien. Und last but not least ist die ungebrochene Urbanisierung eines der Mega-Themen auch in Europa. Und als übergreifendes Thema wirkt naturgemäß die fortschreitende Digitalisierung in allen Bereichen von Staaten, Wirtschaften und Gesellschaften. DTU-gerichtete Themenstellungen bestimmen die Investmentstrategien auch der Zukunft, verbunden mit der Möglichkeit das Netto-Betriebsergebnis der Investments einerseits zu steigern und tendenziell sinkenden Erträgen in einem Umfeld niedriger Zinsen entgegenzuwirken. Die Herausforderung liegt nun darin, dass sich diese Themen zunehmend zu einem allgemeinen Trend entwickeln und sich das Wachstum in vollem Umfang auf den Preis niederschlagen wird.

