

Seiten: 3 | Worte: 976 | Zeichen: 5.797 | druckfähiges Bild: 0

Aquila Capital: Am Immobilienmarkt Deutschlands ist Logistik derzeit am attraktivsten

- Core-Objekte in Toplagen bei Wohnimmobilien kaum noch verfügbar
- Mieten bei Büroimmobilien legen nur langsam zu
- Steigende Ankaufspreise bei Logistikimmobilien

Hamburg, 10. April. Dem jährlichen Trendbarometer zum Immobilieninvestmentmarkt von Ernst & Young zufolge bleibt der deutsche Immobilienmarkt auch 2014 attraktiv. Dabei ist es hauptsächlich die positive Mietentwicklung, die deutsche Immobilien bei Investoren so beliebt macht. Doch anders als die klassischen Segmente Wohnen und Büro bietet aktuell vor allem der Bereich Logistik ein wirtschaftlich rentables Opportunitätsfenster. „Gerade erst hat sich Deutschland im internationalen Vergleich laut Weltbank den ersten Platz als Logistikstandort zurückerobert. Zum attraktiven wirtschaftlichen Umfeld kommt aus Investorensicht hinzu, dass die Preise für Logistikimmobilien in Deutschland derzeit noch vergleichsweise günstig sind“, so Rolf Zarnekow, Head of Real Estate bei Aquila Capital.

Wohnimmobilien – Core-Objekte in Toplagen kaum noch verfügbar

Ernst & Young Real Estate zufolge lag das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien 2013 über alle Investorengruppen hinweg bei annähernd 14 Mrd. Euro.¹ In diesem Segment steht einer steigenden Nachfrage ein knappes Angebot gegenüber. Laut Institut der deutschen Wirtschaft Köln werden an den sogenannten A-Standorten Hamburg, München, Berlin, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart bis 2030 jährlich rund 36.000 Wohnungen benötigt.² „Da die Bautätigkeit seit Jahrzehnten unter dem notwendigen Bedarf liegt, steigen die Wohnimmobilienpreise deutlich“, so Zarnekow. Laut dem unabhängigen Analyse- und Marktforschungshaus BulwienGesa verteuerten sich Mieten 2013 deutschlandweit um fast vier Prozent, die Kaufpreise für Neubauwohnungen legten um über sechs Prozent zu.³ „Da sich der Großteil der Investoren auf Wohnimmobilien im Core-Segment in den Metropolen konzentriert, ist der Markt hart umkämpft. Aufgrund der hohen Ankaufskonkurrenz lassen sich

¹ Ernst & Young Real Estate GmbH: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt, Deutschland 2014. Quelle: <http://bit.ly/PmRKZX>

² Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln): Wohnungsmangel in Großstädten, Quelle: <http://bit.ly/1gnYYCw>

³ BulwienGesa: Immobilienindex 1975 bis 2013, Quelle: <http://bit.ly/1hhAJ9w>



hier daher nur noch schwer attraktive Renditen erwirtschaften“, so Zarnekow.

Gewerbeimmobilien – Mieten für Büros steigen langsam

Neben Wohnimmobilien sind auch Gewerbeimmobilien gefragt. 2013 summierte sich das gesamte Transaktionsvolumen in diesem Bereich in Deutschland auf über 30 Mrd. Euro – ein Plus von 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.⁴ „Die dominierende Nutzungsart unter den Gewerbeimmobilien waren Büroimmobilien. Mit über 15 Mrd. Euro floss mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens in dieses Teilsegment“, so Zarnekow. Investoren setzen vor allem auf Büros in zentralen Lagen in deutschen Großstädten. Allerdings sind die Mieten hier laut Immobilienindex von BulwienGesa im vergangenen Jahr nur noch um 1,9 Prozent gestiegen. Gewerbegrundstücke sowie Einzelhandelsmieten in Top- und Nebenlagen verzeichneten lediglich ein Plus von maximal einem Prozent und lagen somit sogar unter der Inflationsrate.⁵ Die Mietpreisentwicklung steht damit im Widerspruch zur Kaufpreisentwicklung.

Logistikimmobilien – Ankaufpreise steigen

Hauptnachfragetreiber von Logistikimmobilien ist der Einzelhandel, der für ein solides Marktwachstum sorgt. Verstärkt wird dieser grundsätzlich positive Trend durch den zunehmenden Warenhandel über das Internet. Als Folge dieses positiven Marktumfeldes sind Logistikimmobilien in den Fokus von Investoren gerückt. So stieg das Transaktionsvolumen über alle Investorengruppen hinweg im vergangenen Jahr laut Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle auf 2,23 Mrd. Euro.⁶ Allein im ersten Quartal 2014 wechselten Logistikimmobilien für 1,3 Mrd. Euro den Besitzer. Damit lag das Volumen 128 Prozent über dem des ersten Quartals 2013 und mehr als 300 Prozent über dem Fünfjahresschnitt der ersten Quartale.⁷ Das steigende Interesse an Logistikimmobilien führt zu einer Verteuerung der Ankaufpreise, die im Unterschied zu Büro und Wohnen aber noch vergleichsweise attraktiv sind. „Während wir die Objekte für unseren Aquila® Real EstateINVEST I noch zu einem Ankaufspreis des 11,28-fachen erwerben konnten, liegt dieser für den Nachfolgefonds bereits beim 12,75-fachen. Für vergleichbare Neubauprojekte wird am Markt aktuell bereits das 14-fache und mehr bezahlt. Trotz der leicht gestiegenen Ankaufpreise lassen sich

⁴ CBRE GmbH: Gewerbeimmobilien 2013, Quelle: <http://bit.ly/1fMMJQE>

⁵ BulwienGesa: Immobilienindex 1975 bis 2013, Quelle: <http://bit.ly/1hhAJ9w>

⁶ Jones Lang LaSalle: Investments in Industrie- und Logistikimmobilien bilanzieren in Deutschland positiv, Quelle: <http://bit.ly/1g3dQr1>

⁷ Quelle: <http://bit.ly/PprOfT>



Anfangsrenditen von 6,5 Prozent realisieren“, schließt Zarnekow.

Über Aquila Capital:

Aquila Capital wurde 2001 gegründet und zählt zu den führenden Investmentgesellschaften für Alternative Investments und Sachwertinvestitionen. Das Unternehmen entwickelt Anlagestrategien, die von den langfristigen demografischen und strukturverändernden Trends der Weltwirtschaft zu Beginn des neuen Jahrhunderts getragen werden, die nachhaltige und volkswirtschaftlich sinnvolle Erträge generieren und eine geringe Korrelation mit traditionellen Assetklassen aufweisen. Um dauerhaft erfolgreich zu sein, nutzt Aquila Capital das Know-how hochqualifizierter Investmentteams.

Aquila Capital ist Teil der eigentümergeführten Aquila Gruppe mit Hauptsitz in Hamburg und neun weiteren Standorten, unter anderem in Zürich, London, Frankfurt und Singapur. Weltweit beschäftigt die Gruppe über 250 Mitarbeiter und verwaltet für einen internationalen Investorenkreis ein Vermögen von über 7,2 Mrd. Euro.

Für weitere Informationen, Bildmaterial und Interviewtermine wenden Sie sich bitte an:

Verantwortlicher Herausgeber:

AQ Management GmbH

Christiane Rehländer

T. 040. 55 56 53-207

F. 040. 55 56 53-209

E. christiane.rehlaender@aq-mgmt.com

PR-Agentur:

gemeinsam werben

Eric Metz

T. 040. 769 96 97-11

F. 040. 769 96 97-66

E. e.metz@gemeinsam-werben.de
