

**MÜNCHEN UND HAMBURG SIND EUROPAS SPITZENREITER FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN
AUF DEM „LANGEN, LANGSAMEN“ WEG ZUM AUFSCHWUNG**
Emerging Trends Studie: Investmentpotential in München, Hamburg, Paris und London

(1. Februar 2010) Bei der diesjährigen Studie *Emerging Trends in Real Estate® Europe* erzielte München die Spitzenposition für Bestandsimmobilien und Platz zwei für Neuakquisitionen und Entwicklungschancen. Hamburg folgt auf Platz zwei für Bestandsimmobilien und auf Platz drei bei Neuakquisitionen. Wie aus dem heute vom Urban Land Institute (ULI) und PricewaterhouseCoopers veröffentlichten Bericht hervorgeht, wird sich Europas Wirtschaft 2010 dank „Credit Easing“ und sich stabilisierender Immobilienwerte erholen – bis zum Aufschwung ist es aber noch ein „langer Weg“.

„Die europäische Wirtschaft ist dabei, sich zu erholen, doch der Prozess wird langsam und uneben sein“, sagt Alexander Otto, Vorsitzender von ULI Europe. „Wir stehen davor, den Berg wieder zu erklimmen. Wie sich die Werte dabei erholen, ist abhängig davon, wie sich Europa wirtschaftlich im weltweiten Wettbewerb schlägt.“ Otto, Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE in Hamburg, stellte fest, dass auf Grund der robusten Wirtschaft, Deutschland in Bezug auf Investitionen und Entwicklung als allgemein interessanter gilt als andere Länder. München und Hamburg haben laut Bericht 2010 die besten Aussichten für bereits bestehendes Portfolio, wie bereits beim Ranking 2009. „Die vielfältige wirtschaftliche Grundlage und die ausgewogene Balance zwischen Angebot und Nachfrage sorgten in beiden Städten für einen gesunden Büromarkt und machten sie somit zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit“, so Otto.

2009 lagen Hamburg und München an der Spitze des Rankings für Investitionsaussichten und bleiben auch dieses Jahr die Städte mit den besten Aussichten für Bestandsportfolio. Für viele Befragte ist Deutschland stabiler als andere Länder – sowohl hinsichtlich des Immobilienmarktes als auch der Wirtschaft allgemein. Für München mit seinem starken Büromarkt und diversen wirtschaftlichen Grundlagen zeichnet sich in Bezug auf Anlageimmobilien eine leichte Verbesserung gegenüber 2009 ab, ohne großen Unterschied zwischen Bestandsimmobilien und Neuakquisitionen.

Hamburg, eine Stadt, die viele Gemeinsamkeiten mit München hat, liegt auf Platz zwei für Bestandsimmobilien und auf Platz drei bei Neuakquisitionen. Obwohl die Entwicklungschancen im Vergleich zu 2009 leicht gesunken sind, ist die Grundstimmung des Marktes in Hamburg weniger gesunken als in anderen Städten und steigt in dieser Kategorie somit von Platz sechs im letzten Jahr auf Platz drei auf.

Berlin schlägt sich weiterhin gut und konnte sich sowohl im Bereich Investitionen als auch für Entwicklungschancen verbessern. Frankfurt am Main schneidet nicht ganz so gut ab wie Deutschland im Allgemeinen, sondern leidet nach Einschätzung vieler Befragter unter der Abhängigkeit vom Finanzsektor mit fallenden Mieten und steigenden Leerständen.

Der Emerging Trends-Bericht basiert auf Umfragen und Interviews mit über 600 der führenden Experten der Branche, einschließlich Investoren, Entwicklern, Finanziers und Immobilienmanagern. Mit großer Mehrheit betonen die Befragten die Notwendigkeit, es vorsichtig angehen zu lassen, denn die europäische Wirtschaft bleibt auf Grund hoher Arbeitslosigkeit und Konsumzurückhaltung weiterhin anfällig.

Zudem weist der Bericht auf das drohende Problem massiver Refinanzierung von Immobilienschulden in dreistelliger Milliardenhöhe hin. Die Industrie ist besorgt, denn es ist nicht klar, wie sich dies auswirken wird: Werden Finanzinstitutionen Immobilien und Darlehen verkaufen oder nach dem Motto „pretend and extend“ agieren? Zu dieser Herausforderung kommt die Unsicherheit, wie und wann die europäischen Regierungen planen, ihre Wirtschaftssysteme von den umfangreichen Finanzspritzen zu entwöhnen. Ein abruptes Ende dieser

Konjunkturmittel könnte das Ende des Aufschwungs bedeuten, die Wirtschaft sogar zurück in die Rezession stürzen, so der Bericht.

Paris landete bei Emerging Trends auf Platz drei hinsichtlich der Aussichten für bestehendes Portfolio und verdrängt damit London – basierend auf der allgemeinen Annahme, dass Paris über eine breitere wirtschaftliche Grundlage verfügt und weniger vom Finanzdienstleistungssektor abhängt als London. Die Befragten betonten den geringen Leerstand in Paris, was die Bewertung der Investitionsmöglichkeiten und – in geringerem Maße – für Entwicklungschancen steigen lässt.

Im Vergleich zu 2009 steigerte sich die Grundstimmung für Investitionen in London „wesentlich“, hauptsächlich infolge einer Marktkorrektur durch eine Finanzspritze aus dem Nahen Osten und Asien. Die Stadt landete 2010 auf Platz vier für Investitionen in bestehendes Portfolio und Platz eins für neue Möglichkeiten. Bei Immobilienerwerb liegt der Fokus auf Büros – fast die Hälfte der Befragten gab an, dass dies die beliebteste Art der Kapitalanlage ist. Trotz Skepsis hinsichtlich der geringen wirtschaftlichen Erholung vertrauen einige Befragte soweit in London für 2011 Entwicklungspläne zu schmieden, wenn nicht sogar bereits für dieses Jahr.

William Kistler, Präsident von ULI EMEAI (Europa, Naher Osten, Afrika und Indien) stellt fest, dass in der aktuellen Situation Investoren dazu tendieren sich auf Märkte zu konzentrieren, die sie kennen. „Transparenz und Liquidität ziehen Investoren an, die andere Märkte nicht in Betracht ziehen würden – und dies trifft sowohl auf London als auch Paris zu“, so Kistler. „Außereuropäische Investoren sind stark an diesen Märkten interessiert. 2010 geht es darum, auf Nummer sicher zu gehen und Risiken zu vermeiden.“

Neben Berlin und Frankfurt vervollständigen die Städte Wien, Mailand, Istanbul und Rom die von Emerging Trends ernannte Top Ten der Entwicklungschancen für Bestandsimmobilien.

Laut Bericht spielt in Bezug auf Immobilienarten die Qualität von Standort, Gebäude und Mieter die Hauptrolle. Innenstadtbüros, High-Street-Retail und Shopping-Center sind 2010 die bevorzugten Investitionsmöglichkeiten, wobei Investitionen in Wohneigentum ebenfalls hoch im Kurs stehen. Obwohl Mainstream-Immobilienarten bevorzugt werden, haben Nischenbereiche wie Studentenunterkünfte, Selfstorage, Altenheime, Sozialwohnungen, Gesundheitseinrichtungen und Infrastruktur weiterhin begrenzte Anziehungskraft. Ökologisierung jeglicher Art gewinnt an Bedeutung, besonders da die Europäische Union verbindliche Energieeffizienzbewertungen für Gebäude einführt. „Dies sollte Teil unserer Geschäfts-DNA werden“, sagte einer der Befragten.

Die Top-Tipps der Befragten des Berichts:

- Keep it simple: Entscheiden Sie sich für „einfache Immobilieninvestitionen, die jeder versteht“.
- Best buys: Kern ist König. Bleiben Sie bei Kernanlagen und Kern-Plus-Anlagen in großen, liquiden Märkten.
- Entwicklung: Für alle Risikofreudigen: kaufen Sie Land und starten Sie eine Projektpipeline. Wohnimmobilien zum Mieten und Kaufen sowie gemischt genutzte Immobilien sind die besten Sektoren.
- Setzen Sie auf Schulden: Kaufen Sie eine Bank oder gründen Sie eine Kreditplattform. Jetzt ist der beste Zeitpunkt für Immobilienkredite, sofern Sie die richtigen Grundvoraussetzungen und keine Altlasten haben. Die Werte sind niedrig und „die Differenz zwischen Kapitalbeschaffungskosten und Kreditmargen ist gut – besser geht's nicht“. Oder kaufen Sie leistungsgestörte Kredite mit Rabatt.

Grün ist gut: Immobilien stehen an erster Stelle beim Kampf gegen den Klimawandel. „Jetzt ist klar, dass Umwelt- und soziale Verantwortung mit Wirtschaft verbunden ist. Es besteht Handlungsbedarf.“

Das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute (www.uli.org) ist ein weltweites, gemeinnütziges Bildungs- und Forschungsinstitut, das von seinen Mitgliedern unterstützt wird. Die Mission ist, die Führung für verantwortungsvolle Landnutzung zu übernehmen und florierende Gemeinschaften weltweit zu schaffen und zu erhalten. Das Institut wurde 1936 gegründet und repräsentiert mit fast 33.000 Mitgliedern alle Facetten der Landnutzung und Entwicklungsbereiche.

Für Rückfragen der Medien:

Dörthe Kellermeyer
Telefon: 0172/9548771
E-Mail: uli@ece.com