



Kontakt: Marcus Lemli, Leiter Capital Markets Jones Lang LaSalle Deutschland
Telefon: +49 (0) 69 2003 1220
E-Mail: marcus.lemli@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle erwartet für das erste Halbjahr 2008 europaweit einen Rückgang von 44 % bei Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien

Kreditkrise drückt die Marktaktivitäten in den ersten sechs Monaten 2008 auf niedrigstes Niveau seit 2003

London / Frankfurt, 30. Juni 2008 - Die Direktinvestitionen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt werden nach ersten Hochrechnungen von Jones Lang LaSalle für das 2. Quartal 2008 bei 32 Mrd. Euro liegen, entsprechend einem Rückgang von 14 % gegenüber dem vorangegangenen Quartal. Für das gesamte erste Halbjahr 2008 ergibt sich damit voraussichtlich ein Transaktionsvolumen von 69 Mrd. Euro. Im Einjahresvergleich bedeutet das ein Rückgang um 44 %.

Auf Großbritannien, Deutschland und Frankreich, für die traditionell etwa zwei Drittel des Transaktionsvolumens notiert werden, entfielen bis zur Jahresmitte 2008 mit 35 Mrd. Euro nur knapp die Hälfte des Volumens, ein Rückgang von 60 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. In Großbritannien wurden im ersten Quartal 2008 Transaktionen in einer Größenordnung von 9 Mrd. Euro, im zweiten Quartal von ca. 8 Mrd. Euro abgeschlossen. In Deutschland könnte, nach 8 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten, das Transaktionsvolumen im 2. Quartal auf 3 - 4 Mrd. Euro zurückgehen.

„Durch die weiter eingeschränkte Liquidität auf den Fremdkapitalmärkten wird die Zahl großer Transaktionen und großer Portfolios begrenzt bleiben. Wir gehen mittlerweile davon aus, dass das Gesamtvolumen 2008 um ca. 45 % unter den 244 Mrd. Euro des Vorjahres liegen wird“, so Tony Horrell, bei Jones Lang LaSalle Leiter Capital Markets Europe. Und weiter: „Mit der Akzeptanz der sich verändernden Marktbedingungen werden sich, freilich mit unterschiedlichem Tempo in den einzelnen Märkten, spezifische Kaufgelegenheiten ergeben. Diese Kaufgelegenheiten gibt es noch nicht auf breiter Front, sie entstehen jedoch aus den Erfordernissen der Investoren im derzeitigen Finanzmarktumfeld, ihre Investments zu re-finanzieren oder Eigenkapital nachzuschließen. Das wird dazu führen, dass in der zweiten Jahreshälfte die Anzahl der Transaktionen wieder zunehmen wird“.

Jones Lang LaSalle erwartet für das erste Halbjahr 2008 europaweit einen Rückgang von 44 % bei Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien

Einige kleinere Märkte wie Belgien, Finnland, die Niederlande, Spanien und Schweden konnten ihren Marktanteil mit einer Anzahl größerer Portfolio- und Sale-and-leaseback-Transaktionen steigern. Ähnlich gut gehalten haben sich auch die mittel- und osteuropäischen Märkte. Die Investitionen beliefen sich dort in der ersten Jahreshälfte 2008 auf insgesamt 4 Mrd. Euro, gestützt insbesondere durch den starken russischen Markt.

Cross-Border Transaktionen nach wie vor mit größtem Anteil

Auf grenzüberschreitende Investitionstätigkeiten entfielen nahezu 60 % des gesamten Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr. Damit wird der Trend der letzten Jahre grundsätzlich bestätigt, wenngleich auf einigen Märkten wie etwa Belgien, den Niederlanden und Schweden inländische Transaktionen im Vergleich zulegten und cross-border Aktivitäten auf unter 50 % des gesamten Transaktionsvolumens zurückgingen.

Der Mangel an Liquidität stellt zwar einige Investoren ins Abseits, die Zahl großer Abschlüsse nimmt in der Folge ab und es ist eine Verlagerung zu Einzeltransaktionen zu beobachten, aber es ist immer noch genügend investitionsberechtigtes Kapital auf den europäischen Märkten. Offene und geschlossene deutsche Fonds zum Beispiel haben in diesem Jahr über 600 Mio. Euro in London investiert und sind derzeit auch auf anderen Märkten in Europa aktiv. Oder Eigenkapital starke Investoren aus Nahost, die mehr interessiert sind an Immobilien-M & A Deals als an Investitionen in einzelne Immobilien.

Weitere Verschiebung bei Renditen - Korrektur bei Preisen in allen Sektoren

Zwischen Sommer 2007 und dem 1. Quartal 2008 haben die Spitzenrenditen bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien bis zu 60 Basispunkte (bps), bei Lager-/Logistikimmobilienanlagen um 30 bps nachgegeben. Die jüngsten Indizien weisen auf eine weitere Verschiebung im 2. Quartal von insgesamt ungefähr 25 bps in allen Sektoren hin. Dies entspricht einem Rückgang des Kapitalwerts seit letztem Sommer von ungefähr 10 bis 15 %, wobei der Anstieg der Mietpreise die Auswirkungen in einigen Fällen abmildern konnte. Es bleibt aber grundsätzlich dabei: Bis Investoren wieder zurück auf den Markt kommen und die Transaktionstätigkeit wieder in Schwung kommt, müssen die Renditen noch weiter fallen müssen als sie es bis dato getan haben. „Die Preise werden auf allen Märkten und in allen Bereichen weitere Korrekturen erfahren. Die Investoren beobachten zunehmend vergleichend die Preisentwicklung in den einzelnen Märkten“, so Horrell. „Zu erwarten ist, dass Büroimmobilien weiter am meisten von der Finanzkrise und der schwächelnden Wirtschaften

Jones Lang LaSalle erwartet für das erste Halbjahr 2008 europaweit einen Rückgang von 44 % bei Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien

betroffen sein werden. Im Einzelhandelsbereich werden Preiskorrekturen kurzfristig am stärksten bei Shopping Centern zu beobachten sein, während Logistikobjekte mit relativ höheren Renditen ein defensiveres Investment darstellen, zumindest solange die Wirtschaft einigermaßen läuft.“ Und Nigel Roberts, bei Jones Lang LaSalle Leiter European Research ergänzt: „Da die Finanzkrise sich langsam auch auf die reale Wirtschaft auswirkt und das Vertrauen beeinträchtigt, gehen wir davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte sich dann auch die Schwächung der Nutzermärkte deutlicher zeigen wird, da die Fundamentaldaten unter Druck geraten werden“.