

TRANSAKTIONEN

KP-Faktoren steigen stark

Die Kaufpreisfaktoren (KP-Faktoren) für Einzelhandelsimmobilien erreichten 2011 wieder das Niveau der Zeit vor der Lehman-Pleite. Das ergibt eine Scope-Analyse von Handelsimmobilien, die in geschlossene Fonds eingebracht wurden.

Die Ratingagentur Scope hat 64 Handelsimmobilien untersucht, die zwischen 2007 und 2011 für geschlossene Immobilienfonds gekauft wurden. Betrachtet wurde der Kaufpreisfaktor, zu dem die jeweilige Immobilie den Eigentümer wechselte. Ziel war es, zyklische Schwankungen des Immobilienmarkts nachzuvollziehen.

2011 bezahlten die Fondsinitiatoren im Schnitt das 14,54fache der jährlichen Nettomieteinnahmen. Damit sind die Vervielfältiger nach drei Jahren des Sinkens in Folge erstmals wieder gestiegen, und zwar gleich deutlich. Sie liegen nun wieder auf dem Niveau des Jahres 2007 (14,59), also der Zeit vor dem Lehman-Crash. „Generell lassen niedrigere Vervielfältiger auf einen günstigeren Einkauf schließen. Dies kann sich wiederum positiv auf die Rendite des Fonds auswirken“, so Scope-Analyst Steffen Möller. Mit sechs Handelsimmobilienfonds wurden 2011 jedoch deutlich weniger Fonds aufgelegt als in den Vorjahren. Scope zufolge haben die Einkaufsfaktoren seit 2007 nachgegeben und erreichten 2010 mit 12,39 einen Tiefpunkt. Die durchschnittlichen Kaufpreisfaktoren für Handelsimmobilien im Überblick: 2007 (14,59), 2008 (14,11), 2009 (13,19), 2010 (12,39) und 2011 (14,54). (cvs)

AUSBLICK

Weiterhin ist weltweit sehr viel Liquidität auf der Suche nach sicheren Investitionsmöglichkeiten unterwegs und steuert gerade in Krisenzeiten wie diesen zunehmend den sicheren Anlaghafen Deutschland an. Dabei sprechen aus Sicht der internationalen Retailer und Investoren vor allem die sehr guten Zahlen des Arbeitsmarkts mit einem Rekord bei der Zahl der Erwerbstätigen, weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen und steigenden Haushaltseinkommen für den Standort Deutschland, der mit über 413 Milliarden Euro und einer Vielzahl an funktionierenden Handelsstandorten zugleich auch der größte Handelsmarkt Europas ist. Zuletzt konnte der Handelsumsatz hierzulande im Jahresvergleich nominal um 2,9 Prozent zulegen. Schlagende Argumente für Expansions- und Immobilieninvestitionsentscheidungen. Dabei erwarten wir für 2012, dass die sicherheitsorientierte Anlagestrategie sich weiter auf Core-Produkte fokussieren wird. Da die Banken nicht zuletzt wegen der höheren Eigenmittelausstattung aufgefordert sind, die Risiken in ihren Bilanzen zu minimieren, ist davon auszugehen, dass im weiteren Verlauf vermehrt auch notleidende, managementintensive Immobilien auf den Markt kommen. Dies sollte dazu beitragen, dass das Investmentvolumen 2012 mit rund 10 Milliarden Euro ein ähnlich hohes Niveau wie im Vorjahr erreichen kann und Einzelhandelsimmobilien weiterhin die dominierende Anlageklasse bei gewerblich genutzten Immobilien sein werden.