

Großes Potenzial bei niederländischen Gewerbeimmobilien

Mut zu antizyklischen Investitionen

Im deutschen Immobilienmarkt steigen die Preise, aber nicht gleichermaßen die Mieten. Paribus Capital sieht in den Niederlanden derzeit ein besseres Chancen-Risiko-Verhältnis für Investoren.

Die europäischen Investmentmärkte für Gewerbeimmobilien entwickeln sich zunehmend differenziert. Ging der Umsatz in Europa nach einer Analyse der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft Knight Frank im ersten Halbjahr 2017 insgesamt um 8 Prozent auf gut 90 Milliarden Euro zurück, präsentieren sich die deutschen Märkte in einem ganz anderen Bild. Mit 22,4 Milliarden Euro war Deutschland größter Umsatzbringer, was einem Plus von 41 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Folge der hohen, internationalen Nachfrage sind steigende Preise und entsprechend schrumpfende Renditen. In Berlin, Frankfurt, Hamburg und München liegen sie für Büroimmobilien aktuell mehr als 100 Basispunkte unter den historischen Tiefständen. Das belegt der Index „European Weighted Average Prime Office Yield“ von Knight Frank. Er erreichte im Laufe des zweiten Quartals 2017 einen Wert von 4,35 Prozent.

„Wie soll auf diesem Niveau ein geschlossener Immobilien-AIF noch nennenswerte Renditen für seine Anleger erzielen? Unserer Ansicht nach bewegen sich Chancen und Risiken nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis“, meint Thomas Böcher, Geschäftsführer bei Paribus Capital. In anderen Ländern dagegen seien deutlich höhere Renditen möglich.

In den Niederlanden zum Beispiel sieht Böcher den idealen Zeitpunkt für Investitionen: „Dort finden wir Bürogebäude zum Faktor zehn oder zwölf Jahresmieten, was im Umkehrschluss eine Einstiegsrendite von 8 Prozent bedeutet.“ Das Rückschlagpotenzial liege somit nur bei vier Jahresmieten. Gemeint ist die Differenz zwischen dem Einstiegspreis und dem Erlös beim Verkauf mit absolutem Leerstand.

Im Vergleich zum Höhepunkt des Marktes im Jahr 2008 sind die Preise im Nachbarland teilweise um bis zu 40 Prozent gesunken. „Damals waren die Preise derart überhitzt, manche Käufer zahlten sogar Paketaufschläge“, sagt Böcher und erinnert an die Deals von Wölbern und anderen Hollandinitiatoren, die damals einen Teil ihrer Hollandfonds aufgelöst und die Immobilien auf einen

DAS INVESTMENT

Schlag verkauft haben. Gleichzeitig boten die Initiatoren weiterhin Fonds mit Immobilien in den Niederlanden an, die sie ebenfalls teuer bezahlten. „Das war inkonsequent“, so Böcher.

Im Zuge der Finanzkrise gerieten zahlreiche Mieter in finanzielle Schwierigkeiten – auch in den Niederlanden. Sie suchen nun nach Möglichkeiten, mehrere Mitarbeiter auf weniger Fläche bei niedrigeren Mieten zu beschäftigen – auch, weil das Angebot knapp geworden ist. Stichwort: Open Office. In manchen Unternehmen haben die Angestellten nicht mal mehr einen eigenen Arbeitsplatz. Sie schließen ihren Laptop dort an, wo gerade ein Schreibtisch frei ist.

Nicht nur in den Niederlanden ist die Nachfrage nach Büros gestiegen. Der gesamteuropäische Büroflächenumsatz kletterte im ersten Quartal 2017 auf 2,46 Millionen Quadratmeter. Das Ergebnis stammt aus einer aktuellen Studie von Savills. Deren „European Office Market Report“ weist ein Plus von vier Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Die durchschnittliche Leerstandsrate sank europaweit um 60 Basispunkte auf 8 Prozent, und der verfügbare Bestand reduzierte sich, bis auf wenige Ausnahmen, flächendeckend. „Die meisten Märkte verzeichneten im ersten Quartal 2017 ihr niedrigstes Leerstandsniveau seit 2008“, schreibt Savills in seiner Studie.

In Amsterdam wuchs die Nachfrage um 90 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2016. Mit 420 Basispunkten registrierten die Analysten hier den deutlichsten Rückgang. Als Grund nennt Savills nicht alleine die gestiegene Mieter-Nachfrage. Parallel dazu nahmen die Eigentümer in den Niederlanden Flächen vom Markt, die nicht mehr zeitgemäß sind. All das führt zu einem reduzierten Leerstand von im Schnitt 9,2 Prozent, wobei Amsterdams Zentrum mit knapp 3,5 Prozent die niedrigste Quote aufweist.

Das internationale Immobilienunternehmen Jones Lang LaSalle ordnet die niederländische Hauptstadt auf seiner Immobilien-Uhr im Quartal mit beschleunigtem Mietpreiswachstum ein. Zwar wies Brüssel im zweiten Quartal 2017 mit einem Plus von 9,1 Prozent auf 300 Euro pro Quadratmeter Jahresmiete das stärkste Wachstum aus, doch entwickelten sich andere Metropolen der Benelux-Länder ähnlich positiv. So kommt Luxemburg auf ein Ergebnis von 4,4 Prozent und 564 Euro, Amsterdam auf 2,7 Prozent und 380 Euro Miete im Jahr. „Diese Entwicklung ist Folge einer zunehmenden Verknappung der 1A-Flächen bei einer robusten Nachfrage nach genau solchem Angebot“, so das Fazit von Jones Lang LaSalle.

Der Trend führt in den Niederlanden bereits zu steigenden Immobilienpreisen, wobei Böcher kaum Käufer aus Deutschland registriert. „Die Konkurrenz kommt vornehmlich aus Großbritannien. Die Briten haben 2014 zum Achtfachen der Jahresmiete investiert. Verkaufen diese jetzt zu einem Faktor von zehn, realisieren sie einen Gewinn von 25 Prozent.“

Böcher bemängelt, dass es in Deutschland noch immer sehr schwierig sei, für antizyklische

DASINVESTMENT

Investitionen zu werben. Vor allem, wenn es sich dabei um einen geschlossenen AIF handelt. „Überzeugen Sie mal hunderte Anleger davon, anders zu investieren als ihre Freunde und Bekannten. Und vielen institutionellen Großanlegern fehlt ebenfalls der Mut dazu.“

Infos unter: www.paribus.de

Weitere Artikel zum Thema [Immobilien](#)

Dieser Artikel erschien am **06.12.2017** unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/grosses-potenzial-bei-niederlaendischen-gewerbeimmobilien-mut-zu-antizyklischen-investitionen/>