

Newsletter vom 12.6.2005:

Trendwende in Sicht – Preisrückgang bei Investmentimmobilien gestoppt!

Gute Nachrichten für Projektentwickler und Objektverkäufer: Die seit 2001 rückläufige Entwicklung von Kaufpreisen für SB-Märkte, Nahversorgungszentren, Baumärkte und andere Investmentobjekte scheint vorerst gestoppt.

Erwiesen sich im Laufe des letzten Jahres beispielsweise zwei durch uns angebotene SB-Märkte (Standort Niedersachsen, Neubau, Erstmietlaufzeit 12 Jahre, gute Gewerbelage in Gemeinden um 35.000 Einwohner) noch zu Kaufpreisen zwischen dem 11,4- und 11,5-fachen der Jahresmiete als "Ladenhüter", so hat sich die Situation heute grundlegend geändert - nach Objekten mit den oben genannten Kriterien hat seit Frühjahr 2005 eine deutlich stärkere Nachfrage eingesetzt. Auch die zitierten zwei Objekte wurden zwischenzeitlich verkauft - zu einem Preis, der über den oben genannten Werten liegt.

Überraschend dabei ist die Tatsache, das die Nachfrage abseits der für Objekte dieser Art typischen privaten Anleger stattfindet. Vielmehr finden diese Immobilien zunehmend ihre neuen Eigentümer im Umfeld von institutionellen Investoren, für die diese Investitionsgrößenordnung in der Vergangenheit uninteressant war.

Bei näherer Betrachtung erscheint diese veränderte Situation durchaus logisch: Noch immer befindet sich das Zinsniveau in Deutschland auf historisch niedrigem Stand, und noch immer verhalten sich die privaten Anleger sehr zurückhaltend. Diese verminderte Nachfrage, gekoppelt mit Faktoren wie der eingeschränkten Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Projekten, hat das Angebot seitens der Entwickler vermindert und die Kaufpreise für bestehende Objekte nachhaltig gesenkt.

Nunmehr scheint die Talsohle dieser Entwicklung durchschritten zu sein.

Mit gut gefüllten Kassen gehen sowohl deutsche und vermehrt auch skandinavische und britische institutionelle Investoren auf Einkaufstour und sichern sich jetzt zu attraktiven Preisen Immobilien mit langfristigen Mietverträgen, die in den nächsten 10 - 20 Jahren lukrative Renditen erwirtschaften können.

Projektentwickler und Vermittler sehen es mit Freude, wird nun offenbar eine Abwärtsspirale beendet, die in den letzten Jahren zu viel Kopfzerbrechen führte und teilweise irrational war.

Das Nachsehen werden diejenigen Investoren haben, die kaufen können oder müssen, es aber nicht tun: Die Zeit der Schnäppchen ist vorbei, und schon jetzt schaffen es Anbieter und Vermittler mit guten Investorenkontakten, für gut konzipierte Objekte und Projekte höhere Preise als noch vor wenigen Monaten zu erzielen.

Möchten Sie mehr zu diesem Thema erfahren? Rufen Sie uns an - wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner:

Hubert H. Querüber
Telefon 0 52 52 / 970 434
Telefax 0 52 52 / 970 435
www.secureal.de
info@secureal.de