

WARUM ES SICH GERADE JETZT ZU INVESTIEREN LOHNT

AUF DEN PUNKT

- **Zinserhöhungen führten zu Preiskorrekturen**
Die Zinsentwicklung hat auch lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien getroffen, obwohl sie in der Corona-Zeit Gewinner waren.
- **Durch krisensichere Mieter weiterhin attraktive Handelsimmobilien**
Krisenresistente Mieter wie Lebensmitteleinzelhandel, Drogerien oder Discounter sichern aber weiterhin die Attraktivität dieser Immobilien.
- **Marktchancen:**
 - Günstige Einkäufe dank seltener Konkurrenz und attraktiver Preise
 - schwieriges Marktumfeld lädt zum „Cherry picking“ ein
- **aktuelle Strategie:**
günstiger Einkauf und vorprogrammierte Wertsteigerungen mitnehmen
- **Marktentwicklung:**
Erwartete Zinssenkungen verbessern Überschüsse und steigende Faktoren bei späteren Verkäufen;
- **Perspektive:**
Internationale Investoren kehren allmählich zurück, steigende Konkurrenz und Preissteigerungen werden erwartet;



Warum es sich gerade jetzt zu investieren lohnt

Jan Lerke, Geschäftsführer der FIM Unternehmensgruppe

Was des einen Leid, ist des anderen Freud, könnte man Sagen. Während Immobilieninvestments infolge der Zinswende fast gänzlich zum Erliegen kamen, lädt das schwierige Marktumfeld zum „Cherrypicking“ ein, da Auswahl und Ankaufspreise bei Einzelhandelsimmobilien derzeit stimmen.

Der Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 und die damit einsetzende Preisexplosion zunächst im Energiesektor haben die Europäische Zentralbank (EZB) veranlasst, bei ihrer bisherigen Zinspolitik eine Kehrtwende zu vollziehen. Die Geschwindigkeit, mit der die Zinsen erhöht wurden, dürfte dabei sämtliche Marktteilnehmer überrascht oder gar auf dem „falschen Fuß“ erwischt haben.

Die galoppierende Zinsentwicklung machte auch keinen Halt vor den Investorenlieblingen, den Lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien, die noch als strahlende Gewinner aus der Corona-Zeit hervorgegangen waren. Festzuhalten ist aber, dass diese Annahme vor allem für Einzelhandelsimmobilien gilt, die an den Lebensmitteleinzelhandel bzw. an krisenresistente Branchen wie z. B. Drogerien oder funktionierende Discountkonzepte vermietet sind.

Während der Boomphase war die Kaufzurückhaltung Einzelner vor allem den hohen Kaufpreisen und den damit niedrigen Nettoanfangsrenditen geschuldet. Die Folge: Es war dann oftmals nicht mehr möglich, einen gesunden Kapaldienst aus dem Mietertrag heraus abzubilden. Preiskorrekturen auf Grund der Zinserhöhungen auf breiter Front waren die Folge.

Schlecht für jene, die bei ihren Einzelimmobilien oder Portfolien einen Exit fest eingeplant hatten. Gut für jene, die ihr Portfolio durch Zukäufe erweitern möchten und auch können. So hat die FIM Unternehmensgruppe in der Vergangenheit schon immer ihren Equity-Bedarf stark diversifiziert, sodass wir bis heute auf Grund unseres positiven Track-Records weiterhin Anleger mobilisieren können.

„Cash is King“, also das Vorhandensein liquider Mittel, lautete das einhellige Credo, das die Immobilienbranche bereits 2022 und 2023 im Rahmen der Expo Real und anderer Messen bzw. Konferenzen verlautbaren ließ. In der Folge weiteten wir daher unsere Aktivitäten in diesem Bereich deutlich aus und schufen die Basis für zahlreiche Ankäufe.

Insbesondere bis zum Sommer 2024 haben wir festgestellt, dass wir selten Konkurrenz in Transaktionsprozessen hatten. Dadurch konnten wir Preise durchsetzen, die bis zum Sommer/Herbst 2022 kaum vorstellbar waren. Im Fokus stehen derzeit Ankäufe mit Renditen, die den laufenden Kapaldienst decken. Höhere Überschüsse sind zu erwarten, sobald sich die Zinssenkungsprognosen weiter bewahrheiten. Gleichzeitig sehen wir auf Grund sinkender Zinsen eine Erholung des Marktes und wieder steigende Faktoren, sodass uns neben den Mietsteigerungen durch Refurbishments und andere mieterhöhende Maßnahmen auch die Kaufpreisfaktoren bei späteren Verkäufen zugutekommen.

Nicht zu vernachlässigen ist die lange nicht mehr dagewesene Auswahlmöglichkeit an geeigneten Investitionsobjekten. Wo der gesamte Markt noch vor zwei Jahren froh sein durfte, dass zumindest einige Anforderungen zu dem eigenen originären Ankaufsprofil passten und bei vielen Investments Kompromisse eingegangen werden mussten – zumeist war es nicht zuletzt der Preis –, finden die aktiven Marktteilnehmer derzeit geeignete Investitionsmöglichkeiten. Klassische Fachmarktzentren ohne Mischnutzung sind genauso wieder verfügbar und bezahlbar wie klassische Lebensmittelmärkte.

Wir beobachten seit einigen Monaten, dass sich allmählich auch wieder (internationale) institutionelle Investoren in Stellung bringen und den Markt wieder verstärkt sondieren. Es wird wohl nur noch eine Frage der Zeit sein, bis diese wieder in größerem Umfang die Preise „mit-“ bestimmen und zu einer größeren Konkurrenz werden. In der aktuellen Marktphase sprechen vor allem eine gesunde Auswahlmöglichkeit, „Cherrypicking“, günstige Ankaufspreise sowie positive Markterwartungen für eine Investition in Einzelhandelsimmobilien. Daher lautet unser Resümee: Preis und Auswahl laden geradezu ein, zu breit angelegten Investitionen!

