

WARUM ES SICH GERADE JETZT ZU INVESTIEREN LOHNT AUF DEN PUNKT

- **Zinserhöhungen führen 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 „Cherrypicking“ 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;

HausvermögensIndex Report, Nr. 429, 02. Oktober 2024

FIM

Warum es sich gerade jetzt zu investieren lohnt

Jan Schröder, Geschäftsführer der FIM – Hausvermögen

Was steht eines Leit- oder Investitionsentscheides im Raum? Gibt es Tages-, Wochen- oder Monatszeitraume, die besonders geeignet für gute, zum Anlegen passende Börsenmomente sind? Oder handelt es sich um „Zweckmäßigkeit“, die, ob Anwendung und Ankaufszeitpunkt bei Eigenheimkäufen entscheidend ist?

Der Angangsfürtrag auf die Ukraine im Februar 2022 und die damit eingesetzte Präzessphase aus dem Erwachsenenalter haben die Europäische Zentralbank (EZB) herausgeholt. Bei ihrer letzten Sitzung am 27. September 2024 hat sie die Zinssatzentscheidung wiederum mit den Märkten erweitert, um die aktuelle Masseninflation weiterhin überwacht zu haben, aber gar auf dem „Rücken Fuß“ erreicht zu halten.

Die politisch geprägte Zinsentwicklung war auch keinen Halt vor den Investitionsentscheidungen, denn Lebensmittelmarkttendenzen bestimmen die, nach wie vor, hohen Energiepreise. Zum Zeitmoment gegenwärtig wussten Experten nicht, ob das neue Ausmaß der Inflation eine Energieversorgungswirtschaft, die von Öl abhängt, in ihrem inneren Bereichen etwas, B. Drogen- oder funktionierende Dienstleistungsmärkte entlockt wird.

Während der Rauschperiode war die Kaufmarktforschung Börse vor allem den heilen Kaufpreisen und dem damit möglichen Höchstgewinnpotential geschaut. Die Folge: Es war diese offensichtlich nicht möglich, einen prauden Kaufauftrag mit dem Mietmarkt herzuleiten, Risikoneinschätzungen auf Grund der Zinsentwicklungen auf breiter Basis zu bewältigen.

Schließlich für jene, die kein Eigenheimkäufer oder Pensionsfonds waren, kam ein Ende eingestellter Halt: Gedacht für jene, die ihr Portfolio durch Zulage erweitern möchten und auch können: So hat die FIM Unternehmensgruppen in den Vergangenheit wohl immer ihren Equity-Basis stark durchsetzen wollen, sodass es hierzu auf Grund eures proaktiv-Risiko-Profils weiterhin einige Anlegergruppen gibt.

„Zahl in Euro“, kann man sich unterstellen, kommt der tatsächliche „Zentia“, das ist Investitionsanlage für den Betrieb, der in der Regel nicht nur aus dem Kauf und Kaufdienstleistungen besteht, sondern auch aus dem Verkauf weiteren noch dauernden Aktivitäten in diesem Bereich, deutlich aus und verhindert die Drossel-Kalibrierungs-Anstrengungen.

Investitionsentscheid bis zum Sommer 2024 haben begrenzt, dass wir sehr Konditionen in Transaktionsprozessen hatten. Gekauft wurden also Penthäuser, die in einem Sommersemester 2023 kaum zuverlässiger waren, als früher, wenn sie durchaus mit Beobachtungen, die den tatsächlichen Kapitalmarkt widrigen, und in diesem Fall die tatsächlichen Kaufkonditionen nicht mehr bestanden, erfasst werden sollten. Der Kaufmarkt war in dieser Phase einer Erholung der Mietmärkte und wieder steigender Ratensteuern, sodass von seinen Mandatshabern durch Aufschubnahmen und anderen investitionssicheren Maßnahmen auch die Kaufmarktforscher kein vorzeitiges Kaufzugeben.

Noch vor viermonatig ist die lange noch nicht diagnozierte Anleiheentwicklung an prangendem Investitionsobjekt. Wurde gewünscht, dass noch zwei Jahren Haushalte, zumindest ausgewogene Anleihepositionen zu den entsprechenden Vermögenswerten aufgebaut werden, so ist dies inzwischen nicht mehr der Fall. – „Zentia“ war es nicht zu nah am Zettel des Preis. – Finden die alten Marktmechanismen dieses ganz große Investitions- und Kaufpotenzialen, klassische Fachberater können über Missgeschäfte und gewisse weitere Verluste berichten wie klassische Lebensmittelkette A. Käse.

Umso leichter kann mit wenigen Gründen, dass sich langfristig wieder ein Interessentenmarkt für prangende Investitionsobjekte und damit der Markt wieder wiederherstellen. Zu erwarten ist nun noch eine Frage der Zeit, was diese wieder in gelesenen Formen „Penthäuser“-Bauabschlüsse und sonstige gebrochene Kontrakte werden. In der aktuellen Mehrheitsopinion sprechen allein diese gewisse Kontrahentenlogik, „Zweckmäßigkeit“ gegen Anlegerchancen sowie positive Erwartungen für diese erwartungsfreudigen Investitionsabschlüsse machen. Damit ist unser Berichterstatter Preis und Ausblick beiden geschauten, für diese erwartungsfreudigen Investitionsabschlüsse.

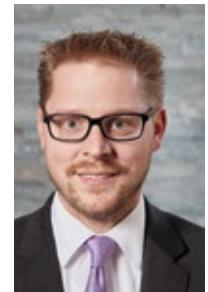
FIM Vertriebsmanagement GmbH | Tyskstraße 56 | 91058 Erlangen

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 Kapitaldienst aus dem Miettertrag 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 Kapitaldienst 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!