

„Wir gehen davon aus, dass in Deutschland und Frankreich bis zum Ende des Jahres der Tiefpunkt überschritten sein wird“

INTERVIEW MIT CLAUD P. THOMAS, EUROPEAN DIRECTOR, LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT



Claus P. Thomas, European Director,
LaSalle Investment Management

Claus Thomas ist Regional Head Client Services Europe bei LaSalle Investment Management, einem der führenden Investmenthäuser im Immobilienbereich weltweit sowie Geschäftsführer der deutschen LaSalle GmbH. Aus seiner Sicht ist die Talsohle am Immobilienmarkt in Großbritannien bereits durchschritten. In Deutschland und Frankreich dürfte diese nach seiner Einschätzung Ende des Jahres erreicht sein.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Auswirkungen wird die Rezession im kommenden Jahr auf den gewerblichen Immobiliensektor haben?

THOMAS: Nachdem eigentlich alle Nutzer derzeit Spar- bzw. Kostensenkungsprogramme fahren, werden auch die Anmietungen von neuen Flächen entweder zurückgestellt oder in vielen Fällen zumindest minimiert. Dies wird für die nächsten ein bis zwei Jahre sinkende Mieten bei Neuvermietungen zur Folge haben. Die gute Nachricht aber ist, dass bereits seit zwei Jahren kaum neue Projektentwicklungen stattfinden und auch in den nächsten zwei Jahren die Fertigstellung von neuen Flächen in den meisten Büromärkten Europas zum Teil deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt liegen wird. Wir gehen daher davon aus, dass ab ca. 2011 die Mieten dann zum Teil auch wieder deutliches Steigerungspotenzial bei anziehender Nachfrage haben.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sehen Sie bei gewerblichen Immobilien schon Einkaufspreise?

THOMAS: Seit der Spitze des Marktes, ca. Mitte 2007, sind eigentlich in allen Märkten die Anfangsrenditen deutlich gestiegen und damit im Umkehrschluss die Preise gefallen. Allen voran in Groß-

britannien, wo die Korrektur am schnellsten und auch am heftigsten stattgefunden hat. Für diesen Markt sehen wir bereits eine deutliche Bodenbildung. In anderen Märkten Westeuropas wie z.B. Deutschland oder Frankreich gehen wir davon aus, dass bis ca. zum Ende des Jahres der Tiefpunkt überschritten sein wird. Insofern sehen wir bereits jetzt in einer Reihe von Märkten Objekte zu attraktiven Einkaufspreisen. Voraussetzung ist mehr denn je, bei den einzelnen Objekten deutlich zu differenzieren und die oben erwähnte Mietpreisentwicklung entsprechend mit einzukalkulieren.

REAL ESTATE MAGAZIN: Sind im derzeitigen konjunkturellen Umfeld Unternehmen aus dem Wohnungssektor eine Alternative für Investoren?

THOMAS: Der Wohnungssektor hat sicherlich den Charme, entsprechende Lagen und Qualitäten vorausgesetzt, dass in der Regel ein sehr geringes Leerstandsrisiko besteht und damit mit stabilen laufenden Einnahmen zu rechnen ist. Dies in Verbindung mit einer nur sehr geringen Schwankungsbreite. Eigenschaften, die gerade langfristig orientierte Investoren derzeit wieder sehr zu schätzen wissen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Immobilienaktien haben sich in den vergangenen Monaten wieder deutlich erholt. Wie nachhaltig ist diese Entwicklung aus Ihrer Sicht?

THOMAS: Dazu muss man sehen, dass von Anfang 2007 bis zum März dieses Jahres, dem Tiefstand des Marktes, die Kurse um 70% bis 80% nachgegeben haben. Es fand sicherlich eine deutliche Übertreibung nach unten statt, die die Aktienkurse in Regionen trieb, die deutlich unter den tatsächlichen NAVs lagen. In den letzten Monaten gab es eine Rückkehr der Kurse zu den aktuellen Marktwerten zum NAV. Derzeit werden die Gesellschaften mit einem moderaten Aufschlag auf den jeweiligen NAV gehandelt, was durchaus einen gewissen Optimismus für die Entwicklung des Immobiliensektors in der nächsten Zeit widerspiegelt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Länder und Sektoren favorisieren Sie?

THOMAS: Wie bereits gesagt, hat aus unserer Sicht Großbritannien die Talsohle des Marktes bereits durchschritten und bietet für die nächsten Jahre deutliches Aufwärtspotenzial. Mit einem Zeitverzug von ein bis drei Quartalen gehen wir davon aus, dass auch die anderen Länder Westeuropas hier eine entsprechende Entwicklung nehmen. In Bezug auf die Sektoren meinen wir, dass insbesondere im Bereich Einzelhandel die Korrekturen bei den Bewertungsfaktoren durchaus attraktive Regionen erreicht haben.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Gesellschaften aus Deutschland sind aus Ihrer Sicht aussichtsreich?

THOMAS: Auch wenn es in Deutschland mittlerweile eine ganze Reihe von börsennotierten Immobiliengesellschaften gibt, haben nur wenige auch eine Marktkapitalisierung, die international mit den großen Gesellschaften Europas bzw. der Welt mithalten kann. Entsprechend gering sind deutsche Gesellschaften auch in den internationalen Aktienindizes vertreten, die für diesen Sektor relevant sind. Aus unserer internationalen Beobachtung heraus sehen wir, dass insbesondere Gesellschaften überdurchschnittlich erfolgreich sind, die sich durch eine Konzentration auf einen bestimmten Sektor bzw. auf ein bestimmtes Thema ein deutlich erkennbares Profil geben und dort entsprechend Expertise aufbauen.

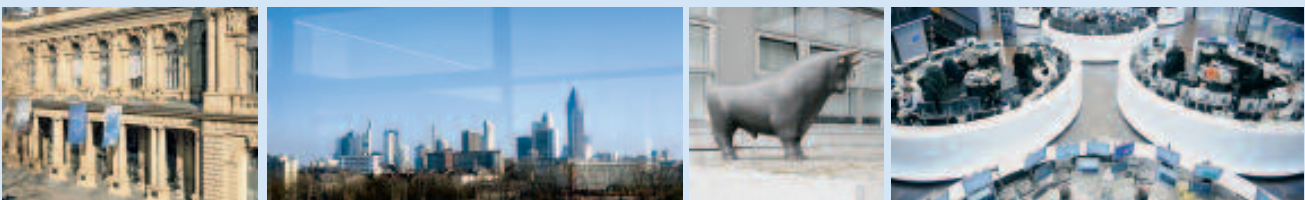
REAL ESTATE MAGAZIN: Wann werden wir aus Ihrer Sicht die nächsten REIT-IPOs in Deutschland sehen?

THOMAS: Dann, wenn durch einen Verkauf der Immobilien auf dem Börsenparkett wieder mehr zu erzielen ist als im direkten Markt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.

www.deutsche-boerse.com/reits



Events

EXPO REAL 2009
05. – 07. Oktober 2009
Neue Messe München
www.exporeal.net

Initiative Immobilien-Aktie
20. Oktober 2009
Hilton, Frankfurt am Main
iia.aitigo.de

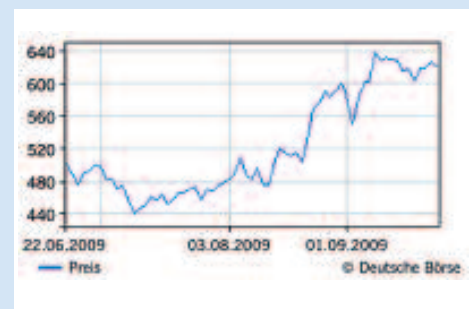
Deutsches Eigenkapitalforum Herbst 2009
09. – 11. November 2009
Congress Center, Frankfurt am Main
www.eigenkapitalforum.com

Teilnehmer am Deutsche Börse REITs-Segment

Herkunft	Anzahl
Deutschland	2
■ alstria office REIT-AG	
■ Fair Value REIT-AG	
USA	115
Kanada	4
Asien	14
Europa*	25
Insgesamt	160

*außer Deutschland
Stand: 31. August 2009
Quelle: Deutsche Börse

RX REIT Index



Stand: 23. September 2009