

# Optionen sind da!

Arnold Immobilien blickt auf den Immobilieninvestmentmarkt der Europäischen Union – und in dessen nähere Zukunft.

••• Von Helga Krémer

WIEN. Laut der aktuellen Arnold Immobilien Marktanalyse startet der Investmentmarkt in der Europäischen Union mit einem weiteren Rückgang des Transaktionsvolumens in das Jahr 2024. Im ersten Quartal betrug das Investmentvolumen rd. 22,8 Mrd. €, eine Reduktion der Investmentaktivität um rd. 26% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Dennoch verzeichneten erstmals seit dem Anstieg des Zinsniveaus im Jahr 2022 mehrere bedeutende Immobilieninvestmentmärkte in der Europäischen Union im Jahresvergleich wieder ein Wachstum.

Der italienische Investmentmarkt verzeichnete mit einigen Großtransaktionen in den Bereichen Büro, Logistik und Hotel ein Plus von 84% YoY. Weitere bedeutende Märkte wie Niederlande (+42% YoY) und Schweden (+26% YoY) zeigen ebenfalls eine positive Entwicklung. Hingegen wurde ein anhaltender Abwärtstrend in Deutschland, Spanien und der CEE-Region registriert.

## Experteneinschätzungen

Die rückläufige Inflation sowie das derzeit zaghafte Wiederanspringen des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union unterstütze die überraschend robuste Nutzernachfrage in den meisten Assetklassen. „Wir erwarten, dass sich die in einigen Märkten wahrzunehmende Steigerung der Transaktionsaktivität in den kommenden Quartalen in ganz Europa verfestigen wird“, sagt Markus Arnold, CEO und Eigentümer von Arnold Immobilien.

Martin Ofner, Leiter der Marktanalyse erklärt, „dass private Investoren im Vergleich zu 2023 den Anteil am Investmentvolumen weiter erhöhen konnten. Wohingegen Eigennutzer



© PantherMedia.net/a. taga

## Renditen

Die EU-12 Büro Spitzenrenditen (in Amsterdam (Bild), Barcelona, Berlin, Budapest, Frankfurt, Lissabon, Madrid, Mailand, München, Prag, Stockholm und Wien) lagen zum Ende des Q1 2024 bei rd. 5,15 bis 6,35% und damit 2,80 bis vier Prozentpunkte vor Triple-A-Staatsanleihen in der Eurozone.

und institutionelle Käufer eine geringere Ankaufsaktivität zeigten.“ Dies verdeutliche, dass die durch den erhöhten Liquiditätsbedarf induzierten Portfoliobereinigungen vieler institutioneller Bestandshalter noch nicht abgeschlossen seien.

„Aktuell eröffnen sich besonders interessante Opportunitäten für den (Wieder)einstieg eigenkapitalstarker Investoren“, berichtet Arnold. Insbesondere börsennotierte Immobilienunternehmen waren nach einem historischen Tiefstwert von nur rund drei Prozent in 2023 im Q1 2024 mit rund zehn Prozent des Transaktionsvolumens wieder deutlich investitionsfreudiger.

## Industrie & Logistik im Plus

Im Q1 2024 waren Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rd. 25% (5,6 Mrd. €) die gefragteste Assetklasse, sie legten im Jahresvergleich um 13% zu. Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien, der zweitstärksten Assetklasse

kam mit 5 Mrd. € auf weniger als die Hälfte des Vorjahreswertes. Deutliche Einbußen im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten auch die Sektoren Wohnen (4 Mrd. €, -28%), Hotel (2,5 Mrd. €, -17%) und Einzelhandel (4,1 Mrd. €, -14%).

## Zunehmende Attraktivität

Die in der „ECB Survey of Monetary Analyst“ befragten Ökonomen erwarten mehrheitlich, dass der 3-Monats Euribor von rd. 3,90% zu Jahresbeginn auf 3,02% im Dezember 2024 zurückgehen wird und sich danach langfristig auf einem Niveau von rund 2,30 % stabilisiert. Damit sollte sich im Jahresverlauf die angespannte Finanzierungssituation sowohl für Bestandshalter als auch für Kaufinteressenten deutlich entspannen, meint man bei Arnold Immobilien. Auch hätten Investitionen in Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlageformen bereits jetzt wieder deutlich an Attraktivität gewonnen.

Durch die Kombination aus attraktivem Angebot, weiter steigenden Mieten, signifikant reduzierten Preisniveaus und langfristig wieder sinkenden Finanzierungskosten erwartet Arnold Immobilien, dass im Jahr 2024 viele Investoren die am Markt verfügbaren historisch günstigen Opportunitäten nutzen werden.

## International

Markus Arnold, CEO und Eigentümer von Arnold Immobilien, ist mit seinem Unternehmen in zehn europäischen Märkten mit eigenen Niederlassungen aktiv.



© Arnold Immobilien