

Gewerbeimmobilienpreise haben sich halbiert

28.05.2009

Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ist ein erster Orientierungspunkt für die Bewertung von Objekten erschienen. Derzeit beabsichtigen Investoren Immobilien zur Hälfte des Preises des letzten Jahres zu kaufen, heißt es in dem vor kurzem veröffentlichten Bericht von Colliers International. Doch Objekte so billig zu verkaufen, sind nur Immobilienentwickler bereit, die sich in einer ausweglosen Situation befinden. Die übrigen werden bis zum Ende des Jahres warten, wo die Preise wieder steigen sollten, sagen Marktteilnehmer.

Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien ist ein erster Orientierungspunkt für die Bewertung von Objekten erschienen. Derzeit beabsichtigen Investoren Immobilien zur Hälfte des Preises des letzten Jahres zu kaufen, heißt es in dem vor kurzem veröffentlichten Bericht von Colliers International. Doch Objekte so billig zu verkaufen, sind nur Immobilienentwickler bereit, die sich in einer ausweglosen Situation befinden. Die übrigen werden bis zum Ende des Jahres warten, wo die Preise wieder steigen sollten, sagen Marktteilnehmer.

Seit Anfang der Krise ist der ukrainische Immobilienmarkt eingefroren. Die Finanzierung von Projekten wurde eingestellt, woraufhin Developer, die ihre Kredite tilgen möchten, die Objekte zum Verkauf stellten. Doch es gab nur wenige Geschäfte in dieser Zeit. Marktteilnehmer geben zu, dass man in der vorliegenden Situation den Wert der Objekte nicht einschätzen kann. "Alles fiel in einem Augenblick zusammen. Ich wusste einfach nicht, wie viel mein Geschäft kostet. Das wussten auch die Käufer nicht, die eine abwartende Position einnahmen", sagte der Teilhaber eines der Developerunternehmens, der anonym bleiben wollte.

Im Vergleich mit dem letzten Jahr hat sich der Wert der Immobilien für Investitionsverkäufe fast halbiert, erklärte am Dienstag der Geschäftsführer des Beratungsunternehmens, Colliers International, Alexander Nosatschenko. Im Bericht des Unternehmens wird hervorgehoben, dass die Kapitalisierungsrate – die Beziehung des operativen Jahresgewinns, den das Objekt bringt, zum Preis, den Investoren für den Verkauf zahlen möchten – in diesem Jahr 15-20% gegenüber 9,5% im letzten Jahr erreichte. Das ist ein sehr hoher Wert für das Land.

Am billigsten sind Objekte für die Lagerhaltung, deren mittlere Kapitalisierungsrate erreicht 18-20%, wo diese Objekte in Polen mit einer Rate von 8% verkauft werden. Im Bereich der Büroimmobilien befindet sich der Wert auf einem Niveau von 16-17% und in Russland beträgt er 12%, in Polen 7% und in Deutschland 5%. Die Kapitalisierungsrate von Handelsimmobilienobjekten liegt in der Ukraine bei 15-17% und in Russland bei 14-15%.

"Im Falle von Büroimmobilien der Klasse A bei einer Kapitalisierungsrate von 18% und einem Nettomietzins von 35\$/m² kommt heraus, dass der Wert eines Quadratmeters heute bei 2.430\$ liegt. Das ist sehr billig, wir kennen keinen Developer, der bereit ist sein Objekt zu diesem Preis zu verkaufen", betont Nosatschenko. Seinen Worten nach, sprechen die existierenden Raten von einem Investorenmarkt. "Derzeit sind Immobilien am attraktivsten vom Preis her und wir wollen in der Krisenzeit eine Reihe von Objekten erwerben", sagt der leitende Partner im Unternehmen Dragon Asset Management, Wladimir Timotschko.

Doch die Developer beeilen sich bislang nicht ihre Objekte zu solch niedrigen Preisen zu verkaufen. "Die Developer werden versuchen den Moment des Verkaufs hinauszuzögern, die Schulden zu restrukturieren, sich für kurze Zeit in ein Insolvenzverfahren begeben, doch das Objekt nicht zu solch einem Preis verkaufen, worin zuviel Geld und Nerven investiert wurden. Verkaufen werden diejenigen, welche die Nerven verlieren oder die einfach keinen anderen Ausweg haben", denkt der Direktor für Projektentwicklung des Developerunternehmens "Stokman", Sergej Owtschinnikow. Ihm stimmt der Vorsitzende des Direktoriums des Unternehmens "XXI Wiek", Lew Parzchanadse zu: "Wir können unsere Objekte nicht zu dem Preis verkaufen, den die Investoren bieten; an unseren Objekten hängen Kredite. Das ist eine zeitweilige Situation, in einem halben Jahr müssen die Preise nach oben gehen. Doch auf das vorherige Niveau werden sie nicht vor zwei bis drei Jahren zurückkehren".

Bei Colliers International prognostiziert man, dass die Geschäfte in diesem Jahr in der Krise sein werden: bei niedrigen Rentabilitätswerten, werden die Eigentümer gezwungen sein Objekte zu verkaufen und die Banken

werden sich von unrentablen Aktiva trennen. "Für diejenigen, die über Geld und starke Nerven verfügen, könnten das die besten Zeiten für Käufe in der gesamten Generation werden", heißt es im Bericht.

Jelena Sinizyna, Veronika Gawriljuk

Wie hat sich die mittlere Kapitalisierungsrate von Immobilien in unterschiedlichen Regionen entwickelt

Region	1. Quartal 2007	1. Quartal 2008	1. Quartal 2009	
Ukraine		10	9,5	17
Asien		6,0	5,8	6,8
EMEA		5,6	6,1	7,0
Amerika		6,6	6,7	7,3

Quelle: [Kommersant-Ukraine](#)

Übersetzer: **Andreas Stein** — Wörter: 642

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwalts-gesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.