ANGERMANN™

Seit 1953.

Research Schweden

Investmentmarkt Schweden: Starke Nachfrage nach Immobilien der öffentlichen Hand

Die schwedische Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs im Jahr 2013 fort. Die Staatsfinanzen sind stabil und die Regierung hat weitere Steuersenkungen eingeleitet. Gegenüber dem Euro hat die schwedische Währung an Wert gewonnen. Dieser Trend wird sich nach Meinung vieler Experten fortsetzen.

Das Transaktionsvolumen auf dem schwedischen Investmentmarkt lag im ersten Halbjahr 2013 unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Auch die Anzahl der ausländischen Investoren ging leicht zurück. Gerade einmal 10 % des gesamten Investitionsvolumens wurde durch sie getätigt. Wie im Vorjahr wurde der Markt 2013 hauptsächlich von inländischen Akteuren bestimmt. Allerdings sind einige von ihnen indirekt durch ausländisches Kapital finanziert worden.

Die Spitzenrendite für Büros in Stockholms Central Business District (CBD) blieb mit ca. 4,5 % relativ stabil. Im übrigen Innenstadtgebiet beträgt die Spitzenrendite 5,0 %. In Solna, Sundbyberg und der Kista Region bewegen sich die Spitzenwerte zwischen 5,5 % und 6,5 %. In Göteborg liegt die höchste Rendite für Büroflächen bei 5,0 % und in Malmö bei 5,25 %. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren in Schweden beträgt 6,0 %. Für Logistikimmobilien werden 6,75 % erzielt. Wohnflächen in der Stockholmer Innenstadt erreichen Renditen um die 2,0 %. Für hochwertige Wohnflächen in den Vororten und den größeren Städten und Gemeinden bewegen sie sich allerdings zwischen 4,0 % und 5,25 %.

Die Finanzierungssituation hat sich im dritten Quartal 2013 leicht verbessert. Die Kreditbereitschaft der großen Banken hat sich erhöht und auch neue Banken bieten mittlerweile Immobilienfinanzierungen an. Viele Transaktionen wurden teilweise durch Anleihen bzw. Vorzugsaktien finanziert. Kurz- bis mittelfristig ist mit einer weiteren Verbesserung der Finanzierungssituation zu rechnen.

Der Fokus der Investoren war zuletzt besonders auf Wohnimmobilien ausgerichtet Etwa 40 % des gesamten Transaktionsvolumens entfiel auf diesen Bereich. Verglichen mit 2012 ging die Transaktionstätigkeit im Büro- und Einzelhandelssegment zurück, da die Nachfrage nach Core-Produkten das Angebot bei Weitem übersteigt. Aufgrund des Fehlens der Core-Immobilien ist allerdings die Nachfrage nach Non-Core-Produkten im Büro- und Einzelhandelsegment gestiegen. Hier kann künftig mit einem Transaktionsanstieg gerechnet werden, wenn die Kreditvergabe weniger restriktiv gehandhabt wird.

Ein weiterhin starkes Interesse ist an Immobilien der öffentlichen Hand zu beobachten. Hierzu gehören beispielsweise Polizeiwachen, Gerichtsgebäude, Altenpflegeheime sowie andere Immobilien mit sicheren langen Mietvertragslaufzeiten. In dem Segment sind mehrere neue Investoren aktiv, an denen Pensionskassen beteiligt sind. Unter anderem beriet Angermann Schweden den Eigentümer beim Verkauf eines Gerichtsgebäudes an Vacse, einer Investmentfirma, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum von sieben Pensionskassen befindet. Die Anziehungskraft von Immobilien der öffentlichen Hand liegt in den stabilen, langfristigen Cashflows sowie der vorteilhaften Renditespanne begründet, die diese Anlageklasse etwa im Vergleich zu schwedische Staatsanleihen bietet. Es ist deshalb auch künftig von einem anhaltenden Interesse in diesem Bereich auszugehen.

In den vergangenen Monaten kam es zu einer Vielzahl von Immobilientransaktionen bei denen sich institutionelle Investoren zusammengetan haben. Außerdem gab es die Entwicklung, dass Developern Geld von institutionellen Investoren zur Verfügung gestellt wurde. Es wird erwartet, dass sich diese Trends verstärken.

Bis Ende dieses Jahres planen mit Hemfosa und Platzer zwei größere Unternehmen aus der Branche den Gang an die Stockholmer Börse. Es wird spannend zu beobachten sein, wie sie vom Markt aufgenommen werden, da die Bewertung der Immobilienunternehmen relativ hoch ist.

Swedish Investment market: Strong demand for public sector properties

The Swedish economy has continued on the path of growth in 2013. Public finances are strong and the government has initiated further tax cuts. The currency has appreciated against the Euro, a trend which many expect to continue given the strength of the Swedish economy compared to that of the Eurozone. The transaction volume in the Swedish investment market was lower in the first six months of 2013 than in the corresponding period in 2012, and the number of foreign investors decreased slightly. In line with 2012, domestic investors continued to dominate market activities, with only approx. 10% of the total investment generated by foreign buyers in the first half of this year. However, a number of domestic investors are funded indirectly by foreign capital.

Prime yields in Stockholm's CBD are relatively stable at around 4.5 %. In rest of the inner-city, the prime yield stands at 5.0%, and in Solna, Sundbyberg and the Kista region, prime yields range between 5.5% and 6.5%. In Gothenburg, the prime office yield is estimated at 5.0 % and in Malmö at 5.25%. The prime yield for big box retail stands at 6.0%, and prime yield for logistic properties at 6.75%. Yields for residential properties in Stockholm's inner-city can be around the 2.0% mark. In the case of high-end residential space in suburban districts and the top regional cities, yields can be 4.0 % - 5.25 %.

The financing situation improved slightly in the third quarter of 2013. The willingness of major banks to lend capital has increased, and new banks are also offering real estate financing. Many transactions have been financed in part by bonds and/or preference shares. The financing situation is expected to improve further over the coming year.

There has been substantial interest shown in residential properties, which accounted for around 40% of the total transaction volume, and less activity in offices and retail compared to 2012. Demand for core retail and office products is strong, although demand far exceeds supply. Greater interest has also been observed in non-core products compared to 2012. More non-core deals are expected to take place as financing becomes more available and due to the lack of available prime products.

Strong interest continues to be shown in public sector properties such as police stations, court buildings, elderly care homes and other public buildings which offer long-term lease contracts as security. There are several new investors in this segment, many which are backed by pension funds. Angermann advised the seller in the sale of a court building, which was purchased by Vacse, a company jointly owned by seven blue chip company pension funds. Investors are attracted by the stable long-term cashflows, and by the favourable yield spread compared to yields for bonds issued by the Swedish government. Investor interest is expected to remain very strong in this segment.

There have been many structural transactions in which institutional investors have cooperated with real estate companies or developers, or funds from a small number of institutions have been pooled in property investment vehicles. This trend is expected to continue.

Before the end of the year, it is planned to list two larger Swedish property companies (Hemfosa and Platzer) on the Stockholm Stock Exchange. Real estate companies are highly valued on the stock exchange and it will therefore be interesting to see the reception of these companies in the market.

ANGERMANN™

Seit 1953.

Repräsentative Immobilientransaktionen in Schweden

- Im Mai 2013 erwarb Vasakronan von IVG ein Bürogebäude mit einer Fläche von 12.300 m^2 in Sundbyberg außerhalb Stockholms. Das Gebäude wurde 2009 errichtet und ist an die Regierung vermietet. Der Kaufpreis lag bei ca. 55 Mio. € (ca. 4.400 €/m^2). Die Rendite wird auf 5,25 % geschätzt.
- Im Juni 2013 erwarb Alecta und die Pensionskassen von Ericsson und Sandvik zusammen ein Wohnportfolio des norwegischen Unternehmens Heimstaden. Heimstaden bleibt zu 30 % Eigentümer und verwaltet das Portfolio. Diese besteht hauptsächlich aus Wohnimmobilien in Uppsala, Vetlanda, Ljungby und Karlskrona. Die Gesamtfläche betrug 273.000 m^2 und der Kaufpreis lag bei ca. 340 Mio. €. Die Rendite wird auf 6,0 % geschätzt.
- Im August 2013 erwarb Vacse, ein Unternehmen der Pensionskassen von Apoteket, Atlas Copco, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso und Volvo, von AB Kuppeln ein Gerichtsgebäude mit 5.240 m^2 in der Stadt Falun. Der Kaufpreis lag ca. 17 Mio. € (ca. 3.200 €/m^2) und die Rendite bei ca. 6,75 %. Angermann war hier exklusiv für den Verkäufer beratend tätig.

Representative transactions in Sweden

- *In May 2013, Vasakronan acquired an office building with 12,300 sqm in Sundbyberg outside Stockholm from IVG. The building was constructed in 2009 and is leased to the government. The purchase price was approx. € 55 million (equating to approx. €4,400 per sqm), and the estimated yield was 5.25 %.*
- *In June 2013, Alecta and the Ericsson and Sandvik pension funds together purchased a residential portfolio from the Norwegian firm Heimstaden, who remains a 30% owner and manager of the portfolio. The portfolio mainly consists of residential properties in Uppsala, Vetlanda, Ljungby and Karlskrona. The portfolio offered a total area of 273,000 sqm. and was purchased for around € 340 million and at an estimated yield of 6.0 %.*
- *In August 2013, Vacse, a company owned by the Apoteket, Atlas Copco, Ericsson, Sandvik, Skanska, Stora Enso and Volvo pension funds, acquired a 5,240 sqm court building in the regional city of Falun from AB Kuppeln. The purchase price was approx. €17 million (equating to approx. € 3,200 per sqm) and the yield was around 6.75%. Angermann acted as exclusive adviser to the seller.*

Kontakt / *Contact*

Angermann Investment Advisory AB
Birger Jarlsgatan 41
11145 Stockholm

Claes Virgin
Partner
Tel.: +46 (0)70-9 78 99 77
claes.virgin@angermannab.se
www.angermann.eu

Christopher af Trampe
Partner
Tel.: +46 (0)70-5 56 99 77
christopher.trampe@angermannab.se
www.angermann.eu