

Immobilienmärkte starten stark ins neue Jahr – doch es warten neue Unsicherheiten



PROF. DR. TOBIAS JUST (FRICS)

Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, Wissenschaftlicher Leiter an der IREBS Immobilienakademie

Die meisten Immobilienmärkte profitieren aktuell von der gesamtwirtschaftlichen Großwetterlage: Die Beschäftigung in Deutschland ist hoch, die Einkommen steigen, die Zinsen sind niedrig; es gab starke Zuwanderung nach Deutschland, und die Bauaktivitäten kamen diesen Impulsen nicht hinterher. Die Folge ist, dass die Mieten v. a. in den Ballungsräumen sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbesegment nach oben gehen.

Gleichzeitig suchen eigenkapitalstarke Anleger verzweifelt nach zufriedenstellenden Auszahlungsrenditen. Die Immobilienpreise in Deutschland stiegen in den letzten Jahren vor allem deshalb stärker als die Mieten, weil die Anlagemöglichkeiten für institutionelle Anleger durch die Anleihenkäufe der Zentralbanken regelrecht ausgetrocknet wurden.

Der Aufschwung lässt sich vereinfacht in drei Phasen einteilen:

In der ersten Phase galten deutsche Immobilienmärkte als sicherer Schutz vor all den Kapitalmarkturbulenzen im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise.

In der zweiten Phase, als sich der gesamtwirtschaftliche Aufschwung stabilisierte, kamen institutionelle Anleger, die eine Auszahlungsrendite benötigen.

Nun beginnt eine dritte Phase, in der die Argumente aus den ersten zwei Phasen zwar noch nicht falsch geworden sind, aber an Überzeugungskraft verlieren. In dieser dritten Phase suchen Immobilienmarktprofis zunehmend risikobehaftete Investitionsmöglichkeiten in Nischenmärkten. Auf diesen Märkten gibt es für das zusätzliche Risiko noch eine Prämie. Diese ist zwar in den letzten Jahren gesunken und erscheint nicht mehr in allen Fällen risikoadäquat, doch weil die gesamtwirtschaftliche Lage so günstig ist, lässt sich dies zumindest kurzfristig ausblenden. Die dritte Phase ist auch durch Spätentschlossene gekennzeichnet: Zu diesen Nachzüglern gehören Anleger mit relativ wenig Markterfahrung, Anleger, die in den 1990er-Jahren schlechte Erfahrungen auf den Immobilienmärkten gesammelt haben, und Anleger, die erst von den jüngsten wohnungspolitischen Weichenstellungen profitieren können. Diese Akteure sollten ihre langfristigen Ziele und die konkreten Objekte genau prüfen, denn Immobilienmärkte sind spezifischen Risiken und natürlich auch Zyklen unterworfen.

Wer nun neu in den Markt stößt, kommt sicherlich nicht zu früh, denn die Unsicherheiten sind anhaltend hoch. Galt in der Phase eins und zwei noch,

dass Unsicherheiten gut für deutsche Immobilienmärkte waren, sorgte diese Unsicherheit doch für Zusatznachfrage, ist in Phase drei nicht mehr jede Form der Unsicherheit vorteilhaft für die deutschen Immobilienmärkte: Die wichtigste Unsicherheit betrifft die Entwicklung der Zinsen. Die US-Notenbank hat die Zinswende am kurzen Ende eingeläutet, und die Kapitalmärkte ziehen die Zinsen für alle wichtigen langfristigen Staatsanleihen nach oben: Der Zins für deutsche 10-jährige Anleihen ist zwar noch immer niedriger als 1%, doch gleichzeitig 80 Basispunkte über dem Tiefststand. In den USA kletterten die Langfristzinsen sogar um über 130 Basispunkte.

Da die Ankaufprogramme der Zentralbanken auslaufen, ist es heute viel wahrscheinlicher als vor einem oder zwei Jahren, dass der Zinsanstieg anhält. Wie dies konkret wirkt, ist ungewiss. Eine zweite Unsicherheit ist die Zuwanderung in die Städte. In der ersten und zweiten Phase galt die Reurbanisierung als anhaltender Trend, doch dieser könnte bei steigenden Preisen drehen. Erste Belege zeigt die Statistik bereits heute. Die dritte Unsicherheit ist das Bündel an geopolitischen Entwicklungen. Immerhin dürfte diese dritte Unsicherheit die Nachfrage nach deutschen Immobilien stärken.

Alles in allem sind die Immobilienmärkte gut ins Jahr 2018 gestartet, und es spricht viel für ein starkes Immobilienjahr 2018. Doch die Veränderung im Mix an Unsicherheiten sollten Anleger sehr ernst nehmen und zu vorsichtiger Kalkulation und Bewertung motivieren.

»Für ein (weiteres) starkes Immobilienjahr sollten Anleger die Veränderungen im Mix an Unsicherheiten berücksichtigen.«

inhalt 01/2018



kommentare

PROF. DR. DR. H.C. JOSEF ZECHNER Wirtschaftsuniversität Wien
PROF. DR. TOBIAS JUST Universität Regensburg

artikel

Der Mehrwert von Derivaten für institutionelle Anleger

THOMAS BOSSERT Union Investment Institutional
PROF. DR. ALEXANDER SZIMAYER Universität Hamburg

Liquid Alternatives

MICHAEL BUSACK, JAN TILLE Absolut Research GmbH

Private Lending

DIETMAR SCHUBERT, TEOMAN KAPLAN Allianz Global Investors

Indirekte Immobilieninvestitionen mittels Finanzierungen

BENEDIKT HUBER Ernst & Young Real Estate GmbH

Fintechs für institutionelle Investoren

PROF. DR. DIRK SÖHNHOLZ Diversifikator GmbH

BaFin-Kapitalanlage-Rundschreiben

FRANK DORNSEIFER Bundesverband Alternative Investments e.V.

kompakt

Asset Allocation in Spezialfonds

MARKUS NEUBAUER Universal-Investment

drei fragen an

PROF. ROBERT J. SHILLER Yale University

Ja, ich bin institutioneller Investor* und möchte den Absolutreport 01/2018 als **kostenloses** Leseexemplar anfordern.

Kein Investor? Gerne senden wir Ihnen Informationen zu unserem Jahresabonnement zu.

Bitte senden oder faxen an:

info@absolut-research.de

0049 (0)40 303779-15

Absolut Research GmbH

Große Elbstraße 277a, 22767 Hamburg

*Als institutionelle Investoren qualifizieren sich nur Unternehmen, die ausschließlich für eigene Zwecke investieren und die keine Produkte im institutionellen Asset Management anbieten.

Vorname/Nachname

Bereich/Funktion

Unternehmen

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Tel./Fax

E-Mail

Besuchte Veranstaltung