

# Investoren lieben Deutschland

2017 wurde mit Immobilien im Wert von rund 73 Milliarden Euro gehandelt. Der Boom hält an

**A**ufgrund seiner stabilen politischen und wirtschaftlichen Lage ist der Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland für Anleger weiterhin sehr attraktiv. Kapitalströme erreichen das Land aus aller Welt. Die große Nachfrage betrifft dabei alle Segmente. So belief sich das Transaktionsvolumen des Immobilien-Investmentmarktes 2017 auf rund 73 Milliarden Euro. Für 2018 rechnen die Experten mit Ergebnissen auf einem ähnlich hohen Niveau.

VON RENATE REITH

Laut des Trendbarometers von Ernst Young (EY) Real Estate ist das Transaktionsvolumen des Immobilien-Investmentmarktes (Gewerbe- und Wohnimmobilien) 2017 im Vergleich zum Vorjahr um rund 9,7 Prozent gestiegen. „Die weiterhin positive Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt führt zu Gewinnmitnahmen und Portfoliobereinigungen. Vor allem aber hat ein nochmals gestiegenes Preisniveau wesentlich zu einem neuen Rekordergebnis im Gewerbebereich beigetragen“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY.

Rund 57 Milliarden Euro sind von Investoren in 2017 für gewerblich genutzte

Gebäude in Deutschland ausgegeben worden – eine Rekordsumme. „Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat nichts von seiner hohen Dynamik der vergangenen Jahre eingebüßt“, sagt Fabian Klein, Head of Investments beim Immobiliendienstleister CBRE, „auch für 2018 halten wir ein Transaktionsvolumen von 50 Milliarden Euro – und damit auf dem Niveau der sehr starken Vorjahre – für möglich.“ Zu den gefragtesten Anlageobjekten des Marktes für Gewerbeimmobilien zählen Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien und Logistikkimmobilien. Grundlage des dynamischen Investmentmarktes sei die sehr gute wirtschaftliche Lage, die zu einer großen Flächennachfrage seitens der Immobiliennutzer führe, sagt Klein. Gleichzeitig sei der Neubau, beispielsweise von Büroimmobilien, überschaubar, so dass die Leerstände zurückgehen und die Mieten steigen.

Indes sieht sich die Branche vor großen Herausforderungen. Der demografische Wandel wird den Markt in den kommenden fünf bis zehn Jahren dramatisch verändern. So wird etwa bei Gewerbeimmobilien die Nachfrage nach Logistikstandorten für den Onlinehandel sprunghaft steigen. „Gerade in einer älter werdenden Gesellschaft könnte das Liefern als bequeme Alternative zum stationären Einkauf an Gewicht gewinnen“, sagt Paul von Drygalski, Executive Director bei EY Real Estate.

Als zweitgrößten Nachfrage-Impuls macht die Immobilienwirtschaft die Digitalisierung aus. Denn Konnektivität werde genauso wichtig wie die Lage einer Immobilie, begründet Schulz-Wulkow. An einem nachhaltigeren und effizienteren Betrieb komme künftig niemand mehr vorbei.

Auch bei Wohnimmobilien herrscht nach wie vor eine sehr große und beständige Nachfrage. Allerdings schwächt sich hier das Preiswachstum allmählich ab. Gründe dafür sind ein bereits hohes Preisniveau, künftig kletternde Zinsen und wegen des verstärkten Wohnungs-

baus ein steigendes Angebot. „Wir rechnen damit, dass sich die Preisdynamik mittelfristig weiter abschwächt – vor allem in Metropolen und Großstädten“, prognostiziert Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD.

Eine wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie bislang noch steigende Preise verzeichnen die Experten in ostdeutschen Städten. Vor allem jene ostdeutsche Städte seien attraktiv, die eine positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung bieten können, sagt Nils Olov Boback, Geschäftsführer der Bonava Deutschland, die als Projektentwickler im Haus- und Wohnungsbau tätig ist. Außer Berlin, Leipzig

und Dresden werden 2018 auch Städte wie Magdeburg, Halle, Potsdam, Erfurt, Jena und Rostock von Investoren nachgefragt sein. „Wir können eine rege Nachfrage in den von uns betreuten Verkäufen von Immobilien in diesen Städten beobachten“, bestätigt Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment Deutschland bei JLL.

Dass Deutschland weltweit als sicherer Hafen gilt, macht den Immobilien-Investmentmarkt auch zunehmend für ausländische Investoren interessant. Neben Investoren aus den USA und Großbritannien sind es vor allem asiatische Käufer, die sich immer mehr sowohl im Wohn- als auch Gewerbebe-

reich engagieren. So wurde fast die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens von ausländischen Investoren getätigt. „Es steht zu erwarten, dass sich dieser Trend auch 2018 fortsetzen wird“, sagt Michael Schick vom IVD. Dennoch blieben die deutschen institutionellen Investoren zusammen mit Family Offices und Versorgungswerken die mit Abstand wichtigsten Nachfrager.

Ein wichtiges Kriterium für Investoren bleibt die Frage nach dem Zinsanstieg. Experten halten eine Zinswende ab Mitte 2019 für möglich und sehen dem mit gemischten Gefühlen entgegen. Zwar muss offenbar nicht mit einem sprunghaften Anstieg gerechnet werden, dennoch wird der Markt, insbesondere der Wohnimmobilienmarkt, auch bei einem graduellen Anstieg in Bewegung geraten.

„Dann könnte die Europäische Zentralbank es bei einem Leitzins von 0,25 Prozent bewenden lassen“, meint Timo Tschammler, CEO JLL Deutschland. Auch dass zwischenzeitlich die Kapitalmarktzinsen etwas steigen und mit ihnen die Fremdfinanzierungskosten der Immobilieninvestoren zunehmen würden, sei beherrschbar, sagt Tschammler. Und eine erste Zinserhöhung würde kaum unmittelbare Auswirkungen auf die Preise der Gewerbeimmobilien haben. Doch es könnte, so mahnt Tschammler, durch den permanenten Preisanstieg die Gefahr bestehen, dass bei Investoren zu hohe Erwartungen ausgelöst werden. Sie sollten sich aber an automatische Wertzuwächse nicht gewöhnen und historische Werte in die Zukunft fortschreiben, denn diese könnten durch steigende Zinsen oder durch nicht vorhersehbare politische Ereignisse ausgebremst werden. „Vor allem das Wohnimmobiliensegment, auf dem in diesem Jahr wieder ein starker Investmentfokus liegt (55 Prozent), leidet ohnehin schon unter hohen Preisen und einer knappen Verfügbarkeit“, sagt von Drygalski. „Wenn sich der Renditevorsprung gegenüber festverzinslichen Anlagen verkleinert, könnten die Herausforderungen beim Immobilienankauf noch größer werden.“



Wer hat noch nicht? Deutsche Wohnimmobilien, so wie hier in Hamburg, sind als Anlageobjekte sehr begehrt

PICTURE ALLIANCE/MARKUS SCHOLZ