



Michael Voigtländer

Immobilienwirtschaft erwartet mehr ausländische Investoren

Die Geschäftslage der deutschen Immobilienwirtschaft ist weiterhin hervorragend, doch die Erwartungen trüben sich weiter ein – an eine weitere Verbesserung glauben zunehmend weniger Unternehmen. Die Stimmung hat sich insbesondere beim Handel spürbar eingetrübt. Ein Grund dafür könnte die Erwartung sein, dass als Folge des Brexits mehr ausländische Investoren in den Markt einsteigen und sich damit die Konkurrenz verschärft, was den Druck auf die Renditen weiter erhöht.

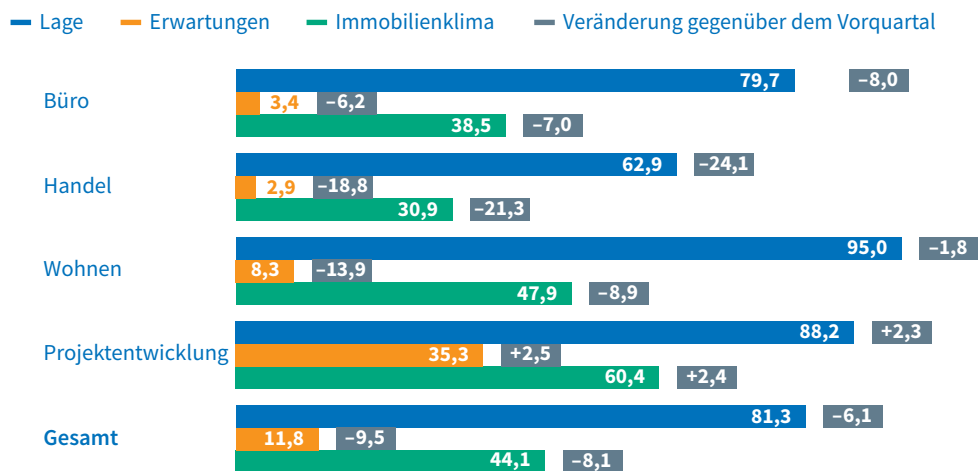
Die Lage der deutschen Immobilienwirtschaft ist schon seit längerem ausgezeichnet und daran hat sich auch im 3. Quartal 2016 wenig geändert. Mit einem Lagewert von 81,3 gab es gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang von rund 6 Punkten, aber dennoch ist die Lage damit auf einem sehr hohen Niveau (siehe Abbildung). Nach wie vor Höchstwerte erzielen Projektentwickler und Wohnungsunternehmen. Zwar kommen die Wohnungsunternehmen nicht ganz an den Höchstwert von 96,8 vom Vorquartal heran, mit 95 Punkten wird die Lage aber immer noch nah am Maximum von 100 bewertet. Bei Projektentwicklern ist der Lagewert entgegen dem Trend sogar gestiegen auf nun 88,2 Punkte.

Auffällig ist aber, dass die Erwartungswerte in allen Segmenten – mit Ausnahme der Projektentwickler – rückläufig sind. Der Erwartungswert ist zwar immer noch positiv, aber er liegt nur noch knapp über Null. Demnach sinkt die Zahl der Unternehmen, die eine weitere Verbesserung der Lage erwarten. Allerdings ist die Zahl der Optimisten immer noch größer als die Zahl der Pessimisten. Dies spricht dafür, dass die Branche zunehmend davon ausgeht, dass der Höhepunkt des Booms erreicht ist und sich die Geschäftslage nun auf dem hohen Niveau hält. Eine Ausnahme stellen die Projektentwickler dar, bei denen der Erwartungswert mit 35,3 Punkten herausragt. Entsprechend wollen auch mehr Projektentwickler ihre Grundstückskäufe ausweiten.

Besonders deutliche Eintrübungen sind diesmal im Handel und im Bürosegment festzustellen, wo sowohl Lage als auch Erwartungen schlechter bepunktet werden. Ein Grund dafür könnte die zunehmende Konkurrenz durch ausländische Investoren sein. In der diesmaligen Sonderfrage haben wir nach den Auswirkungen des Brexit auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hinsichtlich der Nachfrage- und Renditeerwartungen gefragt. Hierbei wurde zwischen A- und B-Städten sowie zwischen kurz- (bis 2 Jahren)

Immer weniger Unternehmen rechnen mit einer Verbesserung der Lage

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 3. Quartal 2016



Der IW Immobilien-Stimmungsindex erfasst die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern und erscheint vierteljährlich. Er wird exklusiv im Handelsblatt und im IW Newsletter Immobilienmärkte präsentiert.

Detaillierte Ergebnisse sowie weitere Informationen finden Sie unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de.

Quelle: IW Köln



und mittelfristigen (3 bis 5 Jahren) Effekten unterschieden. Rund 43 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in den deutschen Metropolen steigen wird, weitere 47 Prozent stimmen dieser Einschätzung eher zu. Besonders unter den Unternehmen aus den Segmenten Handel und Büro teilen viele die Erwartung, dass vermehrt ausländische Investoren ihre Nachfrage ausweiten. Weniger gefragt sind bei ausländischen Investoren dagegen B-Städte und B-Lagen. Hier glauben nur 25 Prozent an eine stärkere Nachfrage ausländischer Investoren. Immerhin weitere 44 Prozent stimmen dieser Einschätzung aber eher zu.

Die Konsequenz dieser Nachfrageausweitung ist zunehmender Druck auf die Renditen, insbesondere in den A-Städten. Wachsen die Preise schneller als die Mieten, sinken die Renditen für die Investoren. Schon aktuell sind die Renditen unter Druck. Zusätzlich sagen nun knapp 32 Prozent, dass der Einstieg ausländischer Investoren die Renditen weiter verringern wird, weitere 47 Prozent stimmen dieser Aussage eher zu. Wiederum sind die Zustimmungsqoten bei Handel und Büro höher.

Bei sinkenden Renditen steigen die Risiken für Investoren. Anders als im Wohnungsmarkt, wo Selbstnutzer und Kapitalanleger ihr Geld langfristig anlegen, planen institutionelle Anleger im großvolumigen Gewerbeimmobilienmarkt einen Ausstieg aus den Immobilien typischerweise innerhalb von 10 Jahren, um Veräußerungsgewinne zu realisieren. Steigen die Zinsen innerhalb dieses Zeitraums wieder an, könnten die Immobilienpreise fallen und der Ausstieg wäre mit Verlusten verbunden. Hinzu kommt, dass gerade ausländische Investoren sensibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren, was die Volatilität zusätzlich treiben kann. Schließlich sind gerade die Unsicherheiten besonders hoch. Berlin, München und vor allem Frankfurt haben gute Chancen vom Brexit zu profitieren, aber derzeit kann niemand seriös schätzen, wie viele Arbeitsplätze tatsächlich von London nach Deutschland (oder in andere Länder) verlagert werden. Möglich ist auch, dass Großbritannien den EU-Pass für Bankdienstleistungen in den Verhandlungen mit der EU sichern kann oder aber das der Brexit gar nicht zustande kommt. Ein Wettbieten mit ausländischen Investoren kann daher die Grundlage für einen lauten Knall im Gewerbe markt bieten.

Und die Branche hat noch ein weiteres Problem. Nur knapp die Hälfte der Investoren geht davon aus, dass die zusätzliche Nachfrage innerhalb der nächsten 2 Jahre zu mehr Bautätigkeit führt. Auch was die mittelfristigen Erwartungen angeht, sind die Unternehmen eher verhalten. Vielfach wird in den Städten mittlerweile dem Wohnungsbau der Vorzug gegeben, gerade in Berlin und München werden angesichts der steigenden Zahl von Bürobeschäftigten aber die Büroflächen knapp. Kaum neue Produkte und zunehmende Konkurrenz um den Bestand – der Himmel über dem Gewerbeimmobilienmarkt zeigt erste dunkle Wolken.