



Handelsblatt

Anzeige

18.12.2018

18:00

IMMOBILIENMARKT

Die Euphorie der Immobilieninvestoren lässt langsam nach

Von: *Reiner Reichel*

Nicht mehr alle glauben an den ungebremsten Aufschwung des deutschen Immobilienmarktes. Doch die Risiken werden von vielen aus der Branche lieber verdrängt.

„Omniturm“ in Frankfurt (Entwurf)

Im Besitz von Anlegern eines offenen Immobilienfonds.

Bild: Tessuto S.à.r.l.



Handelsblatt

Anzeige

Damals rechnete der Immobiliendienstleister JLL das Umsatzvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in diesem Jahr noch auf 55 Milliarden Euro hoch. **Als zwei Monate später der Wolkenkratzer „Trianon“ in Frankfurt für 670 Millionen Euro verkauft** wurde, hob die Branche die Jahresumsatzprognose auf 60 Milliarden Euro an, die JLL am Dienstag bestätigte.

Einen weiteren Rekord im kommenden Jahr wird es wohl nicht geben. Timo Tschammler, Deutschlandchef von JLL, weiß um die geopolitischen Risiken, vom Brexit über den Handelsstreit zwischen den USA und China bis zum Konflikt zwischen der Europäischen Union und Italien über den Haushalt des Landes.

„Das größte Risiko für die Weltwirtschaft sind derzeit die Politiker und ihre Ego-Trips“, warnt Tschammler. Dennoch glaubt er an eine stabile deutsche Konjunktur und damit steigende Mieten, weil Büroraum knapp ist.

Anzeige

Handelsblatt

übergeht.

Immobilien

Zehn Jahre Aufschwung

**Umsatz mit Gewerbeimmobilien**
in Deutschland in Mrd. Euro

HANDELSBLATT-GRAFIK

Trotz des geäußerten Optimismus erwarten wohl viele, dass es abwärtsgeht, sie sagen es aber nicht laut. Wenn sie anonym befragt werden, antworten Makler, Banker, Projektentwickler und Investoren weniger zurückhaltend, wie der Immobilienklima-Index der Deutschen Hypothekbank zeigt. Das Stimmungsbarometer gab im Dezember erneut nach auf nun 117,8 Punkte, was den niedrigsten Stand seit über sechs Jahren bedeutet. „Das Immobilienklima war lange nicht mehr so pessimistisch“, sagt Deutsche-Hypo-Vorständin Sabine Barthauer.

Risiko steigender Zinsen

Im ganzen Jahr hat die Branche über Zinsrisiken diskutiert. Nun aber stellt Pink von Savills **das Risiko einer Konjunkturwende in den Mittelpunkt** – es sei „größer“ als das einer Zinswende. Dabei sind steigende Zinsen Gift für die Immobilienbranche. Sie verteuern die Finanzierung, bremsen so Investitionen und führen zu Abwertungen im Bestand. Letzteres liegt an der Bewertungsmethode, die künftige Mietüberschüsse auf den Gegenwartswert abzinst. Wird mit einem höheren Zinssatz gerechnet, sinkt der Gegenwartswert.



Handelsblatt

ANZEIGE

STEHEN SIE HINTER IHRER GELDANLAGE?

Wie Sie eine vertrauenswürdige Anlage erkennen



Es gibt kaum eine Materie, in der Vertrauen eine so wichtige Rolle spielt, wie beim Thema Geldanlage. Spätestens seit der Finanzkrise sind die Deutschen hellhörig geworden. **Mehr...**

Wenn Büroraum weniger knapp wird, wird auch der Mietanstieg gebremst. Catella, eine Beratungsfirma wie JLL, erwartet, dass die Büromieten in den Bürohochburgen Europas noch bis zum Jahr 2022 stark steigen – ganz besonders in Berlin. Dort sollen in vier Jahren 20 Prozent mehr Miete fällig werden.

Der Anstieg könnte angesichts anziehender Zinsen aber dennoch zu gering sein, um die Gesamtrendite aus Wertänderungs- und Mietrendite zu halten. Dass steigende Zinsen rechnerisch zu niedrigeren Immobilienwerten führen, ist eine Sache. Dass die Nachfrage sinkt, weil Anleihen wieder attraktiver werden, ist eine weitere.



STUDIE DES HRI

Eine verlorene Generation: Die Auswirkungen des Immobilienbooms

Catella hat diesen Effekt untersucht. Dazu wurde unterstellt, dass die Rendite von Staatsanleihen bis zum Jahr 2022 im Mittel um 140 Basispunkte steigt. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe würde dann etwa auf 1,7 Prozent klettern. Nach dieser Modellrechnung würden die Werte von Büroimmobilien in den Metropolen um 15 Prozent zurückgehen. Um die Gesamtrendite zu halten, müssten die Büromieten in Berlin aber um ein Drittel statt der avisierten 20 Prozent steigen.

Die Modellrechnung setzt einen Kontrapunkt zu den nach wie vor optimistischen Annahmen der meisten Maklerhäuser. Inhaber von Anteilen an offenen Fonds können nur hoffen, dass die Modellrechnung übertreibt. Dass der in der Hochpreisphase für 700 Millionen Euro gekaufte „Omniturm“ binnen vier Jahren mehr als 100 Millionen Euro an Wert verliert, könnte den Zigtausend Hausinvest-Anlegern den Schlaf rauben, muss es aber nicht. Die Bewertungsmechanismen für offene Immobilienfonds sind so gestaltet, dass Auf- wie Abwertungen am Markt nur gebremst in die Bewertungen der Fondsportfolios einfließen.

Auch wenn Deutschlands Normalbürger sich mehr über steigende Wohnungsmieten und -preise sorgen als über teuer gekaufte Büros und überraschend weniger steigende Büromieten – was auf den



Handelsblatt

Anzeige



Fünf Prozent Anteil, das klingt völlig unspektakulär. Doch diese fünf Prozent tragen dazu bei, die Verzinsung des Sparanteils einer Lebens- oder Rentenversicherung zu stabilisieren. Denn die Mietrendite war in der seit Jahren währenden Niedrigzinsphase um 2,5 bis drei Prozentpunkte höher als die Renditen erstklassiger Staatsanleihen, die in den Portfolios der Versicherer dominieren. Und wenn ein Versicherer eine Immobilie verkauft und dabei einen Wertverlust realisiert, dann ist das ebenfalls ein Nachteil für den Versicherten.

Insofern können sich Fondsanleger wie Versicherte nur wünschen, dass das – zwar geringere – Wirtschaftswachstum anhält und die damit verbundene zusätzliche Beschäftigung die Mieten weiter treibt.

AUCH INTERESSANT

Kranke Arbeitnehmer erhalten zu spät und zu selten Hilfe

SIM-KARTEN | GESPONSERTE LINKS

Kostenlose SIM-Karte - Jetzt nach Angeboten suchen

EHRENAMT

So viel könnte Kramp-Karrenbauer als CDU-Chefin verdienen



Handelsblatt

ANZEIGEN
Fehler“

KAFFEEVOLLAUTOMATEN-ANGEBOTE.DE

Kein Scherz - so günstig sind Kaffeevollautomaten für Firmen

Empfohlen von Taboola

Anzeige

Schriftgröße:

A + **a -**