



PARADIGMENWECHSEL AM PORTFOLIOMARKT

21.01.2009

Fachinformation

Die Bewertungskonferenz der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft über die Zukunft der Immobilienmärkte am Ende des Tunnels. Der Markt für Wohnungsportfolios ruht nahezu komplett. Doch die Flaute wird nicht ewig anhalten. Etliche Investoren halten sich schon für den Tag bereit, an dem er wieder anspringt. Dann allerdings mit verändertem Kaufverhalten. Bei künftigen Transaktionen wird nicht mehr Größe sondern Qualität das entscheidende Kriterium sein. So lautete die Einschätzung verschiedener Experten auf der Bewertungskonferenz der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft im Dezember in Berlin. Und auch wenn den Bewertern gerade ein rauer Wind um die Nase weht, wünschte sich niemand die Vergangenheit zurück. Ging es bis zum Rückzug angelsächsischer Finanzinvestoren um die Größe der Wohnungspakete, wird zukünftig die Frage "Was ist mit dem Portfolio machbar?" im Vordergrund stehen. So schätzt Ulrich Jacke FRICS, geschäftsführender Gesellschafter von Dr. Lübke GmbH aus Frankfurt am Main und Vorsitzender von RICS-Deutschland, die Lage vor den gut 50 Zuhörern ein. Auch wenn er die aktuelle Situation "als Käufermarkt ohne Käufer" beschrieb, machte Jacke nicht bange. Es gebe Interessenten in Wartestellung. Er nannte Pensionskassen und Versicherungen, die weiterhin den deutschen Markt im Blickfeld hätten. Allerdings dürften Großtransaktionen der Vergangenheit angehören. Diesen Paradigmenwechsel sah auch Thilo von Stechow MRICS, den der Immobilienhype an die New-Economy-Blase erinnerte. "Big is beautiful ist vorbei", beschrieb der Leiter Asset- und Transaktionsmanagement der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW Immobilien GmbH, die Lage in der Hauptstadt. "Schlechte Lagen liegen im Regal wie Blei", sagte von Stechow mit Blick auf den Berliner Immobilienmarkt. 2008 ist dort seinen Angaben zufolge der Markt für Mehrfamilienhäuser mit maximal 20 Prozent Gewerbestandeil deutlich zurück gegangen. Dies begründete sich mit dem geringeren Volumen an Portfoliotransaktionen, also Paketen mit mehr als 250 Wohnungen. Insgesamt sei der Markt um 40 Prozent eingebrochen. Für 2009 geht er von einem weiteren Rückgang aus. Aktuell verkauft nur, wer unbedingt muss. Schließlich sind die Preise nach dem vergangenen Höhenflug ziemlich im Keller. Harte Zeiten für Bewerter: "Beim Gang zum Kunden fühle ich mich manchmal wie auf dem Weg zur Domina", klagte einer in Berlin, der lieber nicht genannt werden will. Waren die von ihm taxierten Immobilien gestern noch leuchtende Perlen, sind sie auf einmal graue Katzen in der Nacht. Irrationalität des Marktgeschehens! Seinen Berufsstand nahm der Bewerter mit diesem Argument gegen den Vorwurf in Schutz, durch überhöhte Preiseinschätzungen zur aktuellen Krise beigetragen zu haben: "Wir haben nur das taxiert, was der Markt hergegeben hat!". Offensichtlich war das zuviel. "Häufig ging Preis vor Qualität", beschrieb Karsten Jungk MRICS, Managing Director bei Catella Property Valuation GmbH, das durch Nachfrage überhitzte Marktumfeld. Ein abkühlen der Markt rücke Lage und Objektqualität wieder in den Vordergrund. Keine Sorgen müssten sich Besitzer von Immobilien mit hoher Vermietungsquote und entsprechender Lage machen. Anderen drohe eine deutliche Wertminderung. Doch wann wird das Immobilien-Geschäft wieder richtig anspringen? Jede Krise ist irgendwann vorbei. Die auf dem Immobilienmarkt ist es nach Ansicht von Ulrich Jacke spätestens dann, wenn die Banken wieder ins Finanzierungsgeschäft zurückkehren. Dann dürften die Preise auch wieder ein gesundes Niveau erreichen, vergleichbar mit dem in den Jahren 2003 und 2004. Insgesamt attestiert er dem deutschen Immobilienprodukt im internationalen Wettbewerb gute Erfolgsaussichten, da es wegen "seiner stabilen Werte im Fokus deutscher und ausländischer Investoren" stehe. Spätestens dann werde sich auszahlen, nicht die extremen Preisschläge anderer Märkte mitgemacht zu haben – weder die sonnigen Höhen, noch die tiefen Täler.

