



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

"RAT DER IMMOBILIENWEISEN" VERÖFFENTLICHT FRÜHJAHRSGUTACHTEN 2006

05.04.2006 Fachinformation

Der von der Immobilienzeitung initiierte "Rat der Immobilienweisen" hat jetzt sein Frühjahrsgutachten 2006 vorgelegt. Was das Interesse ausländischer Investoren an deutschen Immobilien angeht, wird das Jahr 2006 nach Auffassung des "Rates der Immobilienweisen" mindestens so gut wie das Jahr 2005. Der "Rat der Immobilienweisen" besteht aus Hartmut Bulwien, Vorsitzender des Vorstands der BulwienGesa AG, Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Geschäftsführerin der empirica GmbH sowie Dipl.-Volkswirt Olaf Petersen, Geschäftsführer der GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH. Die Forscher halten das Jahr 2006 für den besten Zeitpunkt für einen Einstieg in den Büromarkt, im kommenden Jahr sei dagegen mit steigenden Kaufpreisen zu rechnen. Auch auf dem Wohnungsmarkt lohne sich die Übernahme großvolumiger Pakete noch, Effizienzgewinne durch ein verbessertes Management sorgten weiterhin für hohe Renditen. Das große Interesse an Einzelhandelsimmobilien lasse auf diesem Markt jedoch bereits erste Überhitzungserscheinungen sichtbar werden. Die Nagelprobe für manches Investment stehe kurz bevor. 2005 haben zum ersten Mal in der Geschichte des deutschen Immobilien-Anlagemarktes die internationalen Investoren mehr gekauft als alle deutschen Anlegergruppen zusammen. Über die Hälfte der vom Ratsmitglied BulwienGesa AG für 2005 registrierten knapp 30 Milliarden Euro an Immobilien-Neuanlagen institutioneller Investoren wurde mit ausländischem Kapital getätigt. Was macht Deutschland für diese Anlegergruppe aktuell so attraktiv? Deutschland ist - relativ - billig. Ursache Nummer eins ist der Preis: Deutschland ist im internationalen Vergleich derzeit ein günstiges Pflaster. Andere wichtige Immobilienmärkte wie Paris, London oder die US-Metropolen gelten mittlerweile als preislich überhitzt. Seit 2005 hat der Yield Spread, also die Differenz zwischen einer zehnjährigen Staatsanleihe und der Nettoanfangsrendite von Büroimmobilien, in Deutschland das (extrem hohe) französische Niveau überschritten. In Großbritannien liegt der Spread bereits seit 2004 deutlich niedriger. "Engagements in deutschen Büroimmobilien sind daher in diesem Jahr attraktiver als bei französischen oder britischen", weiß Hartmut Bulwien, Chef der BulwienGesa AG und im Rat der Immobilienweisen für den Büroimmobilienmarkt zuständig. Bulwien hält daher 2006 für das beste Jahr für einen Einstieg, bevor sich das Zeitfenster allmählich wieder schließt: "Ab 2007 erwarten wir wegen der anziehenden Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt wieder steigende Kaufpreise." Mit Wohnungen machen Paketkäufer weiterhin satte Gewinne. Auf dem Markt für Wohnungspakete habe sich das bereits seit Jahren große Interesse der Ausländer bereits in steigenden Kaufpreisen niedergeschlagen, beobachtet Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende der auf die Analyse der Wohnungsmärkte spezialisierten Empirica AG. Angesichts der hohen Effizienzgewinne, die mit einem verbesserten Management der Bestände immer noch zu erzielen seien, lohne es sich jedoch auch weiterhin, in deutschen Großstädten Wohnungspakete zu übernehmen. "Die Produktivitätsrückstände bei deutschen Wohnungsunternehmen sind immer noch erheblich", kritisiert die Expertin. Professionelle internationale Investoren könnten daher allein durch eine verbesserte Finanzierungsstruktur und Bewirtschaftung zweistellige Renditen erzielen. Handel: Erste Überhitzungserscheinungen. Im Bereich Einzelhandel könnte sich die Preisschraube dagegen bereits ein Stück zu weit gedreht haben, warnt Olaf Petersen, Geschäftsführer bei GfK Prisma und im Rat der Immobilienweisen für den Einzelhandel zuständig. Mit dem Investmentboom, ausgelöst durch zinsgetriebene internationale Investoren, seien sogar Objekte wie z.B. das Düsseldorfer "Sevens" oder die Rathaus Galerie Wuppertal, für die seit längerem erfolglos ein Käufer gesucht worden waren, plötzlich vermarktbare geworden. "Das erheblich gestiegene Interesse der Investoren aus dem angelsächsischen

Sprachraum hat teilweise gewisse Überhitzungserscheinungen nach sich gezogen", betont Petersen. Angesichts der weiterhin schwierigen Lage im deutschen Einzelhandel werde so manches Investment bald seine "Nagelprobe" bestehen müssen. Ausländer glauben an den Aufschwung. Die zweite Ursache für den aktuellen Investmentboom bei deutschen Immobilien liefert der Konjunkturzyklus. Während heimische Anleger ihr Geld bevorzugt außerhalb des eigenen Landes in vermeintlich prosperierendere Märkte tragen, wetten ausländische Investoren auf einen Aufschwung "made in Germany". "Internationale Akteure gehen davon aus, dass Preise und Mieten in Deutschland inzwischen ihren Tiefpunkt erreicht haben", schätzt Hartmut Bulwien. In Verbindung mit der erwarteten Erholung der Gesamtkonjunktur sei folglich jetzt der richtige Zeitpunkt für einen Markteintritt. Die Prognosen der Wirtschaftsexperten für die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2006 sind zwar verhalten, fallen aber immerhin höher aus als das für 2005 registrierte BIP-Wachstum von 0,9 Prozent. Der Rat der Immobilienweisen erwartet daher für 2006 in allen Bereichen des Immobilienmarktes eine leicht positive Entwicklung. Büromarkt: Das Schlimmste ist überstanden. Nach Jahren des Rückgangs bzw. der Stagnation bei den Büroarbeitsplätzen in Deutschland rechnet man bei der BulwienGesa AG für dieses Jahr in den sieben Bürohochburgen mit einem leichten Zuwachs um 0,9 Prozent auf 2,41 Millionen Schreibtischjobs. "Das grundlegende Problem der hohen strukturellen Leerstände ist damit aber nicht gelöst", betont der Büroexperte Bulwien. Gleichzeitig verschiebt sich der Leerstand tendenziell in Richtung Umland, da Unternehmen die günstigen Mieten für einen Wechsel in zentrale Lagen nutzen. Besonders gefährdet sind hier die Peripherien von München und Frankfurt. In den Zentren sieht Bulwien hingegen künftig wieder mehr Spielraum für "moderate Miet- und Preissteigerungen bei hochwertigen Flächen in guten Lagen". Die Entwicklung wird durch einen spürbaren Rückgang des Baugeschehens unterstützt. In den sieben Hochburgen wurden im vergangenen Jahr über 40 Prozent weniger Flächen fertiggestellt. Die Summe der Flächen im Bau lag um 25 Prozent niedriger. Im gleichen Zeitraum baute sich der Leerstand nur geringfügig um 1,5 Prozent ab. Die Spitzenmieten in den Hochburgen haben sich bereits 2005 stabilisiert. Im umsatzgewichteten Durchschnitt wurden Ende letzten Jahres in Spitzenlagen 23,20 Euro/Quadratmeter bezahlt. Bis Ende 2006 rechnet Bulwien für die durchschnittliche Spitzenmiete mit einer leichten Verbesserung auf 23,60 Euro/Quadratmeter. Im Langzeitvergleich sei das immer noch ein reichlich schwacher Wert, betont Bulwien: "Nominal erreichen die Mieten damit wieder Niveaus wie Mitte der 90er Jahre. Real betrachtet sind die Werte jedoch deutlich niedriger." Einzelhandel: Nachfragehöhepunkt erreicht. Dem deutschen Einzelhandel verspricht GfK Prisma in diesem Jahr eine kleine Sonderkonjunktur, gespeist aus zwei Einmaleffekten: der Fußball-Weltmeisterschaft und der Mehrwertsteuererhöhung im Jahr 2007. Beide Faktoren werden den Umsatz der Händler um rund vier Milliarden Euro ankurbeln. Doch bereits für 2007 sehen die Perspektiven deutlich düsterer aus. Das erwartete schwächere Wirtschaftswachstum wird seinen Effekt auf den Einzelhandel kaum verfehlen. Der Investmentmarkt zeigt sich von solchen Prognosen allerdings noch unbeeindruckt. Obwohl die Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien bereits stark gestiegen sind, erwartet Olaf Petersen auch in diesem Jahr, dass das Interesse der Investoren - und damit der Bieterwettbewerb - anhält oder sogar noch weiter zunimmt. "Die Renditen geraten tendenziell weiter unter Druck, da das Angebot dank deutscher Genehmigungserfordernisse für neue Einzelhandelsflächen relativ knapp bleibt. Gewinnerlagen erleben definitiv aktuell eine Hochpreisphase." Auch Projektentwicklungen mit guten Vermietungsquoten könnten dieses Jahr Preise erzielen, die in den Folgejahren vielleicht nicht mehr zu Stande kommen. "Wir haben derzeit ganz klar einen Verkäufermarkt", resümiert Petersen. Entscheidend für den weiteren Verlauf sei die Entwicklung konkurrierender Gewerbeimmobilienkategorien, insbesondere beim Büromarkt. "Wenn sich die Lage im Bürobereich weiter verbessert, könnte 2006 der Höhepunkt bezüglich der Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien erreicht sein", schätzt Petersen. Wohnungsmarkt: Bauträgergeschäft im Kommen. Das anhaltend niedrige Preis- und Zinsniveau, das stetige Wachstum der Haushaltszahlen verbunden mit einem wachsenden Bewusstsein der Konsumenten für die Notwendigkeit privater Altersvorsorge wird dem Wohnungsmarkt Impulse verleihen, so die Überzeugung der Empirica AG. Die traditionellen deutschen Neubauinvestoren haben diese Tatsache jedoch weitgehend ignoriert. In den elf Jahren zwischen 1994 und 2004 hat sich die jährliche Neubautätigkeit in Deutschland von über 500.000 auf rund 250.000 Wohneinheiten halbiert. Die angestaute Nachfrage wird sich, sobald die konjunkturellen Rahmenbedingungen wieder für mehr Zuversicht bei den Nachfragern sorgen, stark auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren. "Das Bauträgergeschäft mit Eigenheimen wird damit attraktiver", prognostiziert Krings-Heckemeier. Überproportionale Chancen böten sich in den Städten. "Früher entfielen in städtischen Regionen 20 Prozent der Wohnungsgenehmigungen auf

Einfamilienhäuser, heute sind es bereits 80 Prozent. Das Thema "Stadthaus" hat endlich in der Diskussion Einzug gefunden." Auch in Ostdeutschland werde die Nachfrage nach Einfamilienhäusern das Angebot auf dem Gebrauchtmrkt noch lange übersteigen. "Wer mit entsprechend günstigen Angeboten reagiert, macht auch hier Geschäfte", ist die Wohnungsmarktexpertin überzeugt. Um von dem absehbaren Nachfrageschub der Häuslebauer zu profitieren, müssten lokale Bauträger sich aber noch stärker den Bedürfnissen der Nachfrager zuwenden. Dass dies nach wie vor keine Selbstverständlichkeit sei, zeige sich an der zunehmenden Zahl von Baugruppen-Initiativen in Städten wie Mainz, Karlsruhe und vor allem in Berlin. Da von Seiten der professionellen Anbieter nicht genügend passende Produkte entwickelt würden, schlossen sich in der Hauptstadt unter der Führung von Architekten zunehmend Gruppen für größere Projekte zusammen. "Solche Nischenprodukte gäbe es gar nicht, wenn die Bauträger nachfragergerecht bauen würden", ist Krings überzeugt."

<https://bbu.de/beitraege/rat-der-immobilienweisen-veroeffentlicht-fruehjahrgutachten-2006>