

Leitartikel

2017: Party auf gleicher Höhe



Daniel Rohrig

Blicke in die Zukunft haben immer etwas von einer Wettervorhersage. Und die wird bekanntlich schon nach zwei Tagen recht schwammig. Ganz anders als bei echtem Wind, Regen oder auch echter Sonne ist die Großwetterlage in der deutschen Immobilienwirtschaft eindeutiger. Auch 2017 wird für die Branche ein sehr gutes Jahr werden – wenn auch kein einfaches. Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiter auf einem hohen Niveau und die EZB verlängert ihre Anleihekäufe laut Mario Draghi bis Ende dieses Jahres. Das gibt dem Liquiditätsfluss in die Immobilienmärkte ein gutes Stück Planungssicherheit. Das vergangene Jahr lief sehr gut, auch wenn es neue Rekorde lediglich in der Assetklasse „Pflegeimmobilien“ gab. Branchenübergreifend lag nach einer Studie von BNP Paribas das Investitionsvolumen auf dem gesamten deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt bei gut 66 Milliarden Euro. Keine Frage: Das Angebot auf dem Markt ist knapp. Aber wen man auch fragt, keiner der Experten will einen Korrektur-Vorboten am deutschen Immobilienmarkt erkennen. Jan Linsin von CBRE Deutschland beispielsweise sieht den Investmentzyklus zwar in einer fortgeschrittenen Phase, Signale für einen Crash hat aber auch er nicht erkannt.

Nicht nur bei Wohn- sondern auch bei Geschäftsimmobilien bleiben ausländische Investoren einer der Treiber der positiven Entwicklung. Nach einer CBRE-Analyse haben sie ein Viertel aller Käufe auf dem Wohninvestmentmarkt getätigt – fünf Prozent mehr als noch ein Jahr zuvor. Und sie sind deutlich wagemutiger und investieren in deutlich höheren Größenordnungen als die Publikumsfonds. Koreaner und neuerdings auch Chinesen sind hier besonders aktiv. Ob dies eine gute Entwicklung ist, lässt sich schwer beurteilen. Die Preise jedenfalls werden dadurch weiter in die Höhe getrieben. Bei Gewerbeimmobilien kommen dann schnell solche stolzen Summen wie 620 Millionen Euro von Samsung für den Erwerb des Frankfurter Commerzbank-Turms zusammen oder auch 440 Millionen Euro für die Lanxess-Arena und das technische Rathaus in Köln von zwei Investoren aus Korea.

Das Angebot diktiert den Markt – das hält das Wachstumspotenzial flach. Zu wenig Wohnungsbau bremsst die Aufstiegsparty. Wer genau hinschaut, erkennt in der Branche sogar Molltöne: Bei Einzelhandelsimmobilien wird derzeit aktuell kaum noch getanzt. So sank die Lagebeurteilung bei den Unternehmen aus diesem Segment laut IW Immobilienindex signifikant und die Investmentumsätze gingen deutlich zurück – vor allem bei Shoppingcentern ist die Luft raus. Als Gründe hört und liest man immer wieder von der starken Konkurrenz durch den Onlinehandel. Nicht ganz überzeugend, denn der Gesamtanteil am Verkaufsvolumen ist und bleibt doch eher überschaubar. Möglicherweise ist dieser Markt langsam gesättigt. Allein in Berlin gibt es über 60 solcher Einzelhandelszentren – und die besten Lagen sind nicht nur in der Hauptstadt bereits weg.

Und doch gibt es sie noch, die Renditen über vier und fünf Prozent. Die meisten Marktbeobachter sind sich einig: In den Assetklassen „Logistik“, „Pflege-“ und „Studentenwohnheime“ ist noch Luft nach oben. Und wie es der Zufall so will, ist in Sachen Logistikimmobilien der Onlinehandel der Attraktivitätstreiber. Dieser muss immer schneller werden und rückt immer näher an die Städte heran. Die bisherigen Immobilientypen sind nicht geeignet – weder von der Lage, noch von der Ausgestaltung. Hier liegt in der Tat noch ein großes Potenzial.

Plötzliche Gewitter können jedoch auch 2017 aufziehen. In wenigen Tagen wird Donald Trump Präsident sein. Wie wird sich das auf das Investitionsverhalten der US-Amerikaner auswirken? Sobald das angekündigte milliardenschwere Investitionsprogramm kommt, wird mehr Kapital hinter dem großen Teich bleiben. Der Ausgang der Bundestagswahl im September ist auch alles andere als gewiss. Sollte es eine rot-grüne Koalition geben, ist mit mehr Regulation zu rechnen. Das kann negativ, aber auch positiv wirken. Ein groß angelegtes Wohnungsbauprogramm des Bundes könnte der Branche neuen Schwung bringen. Aber stärkere Eingriffe in andere Assetbereiche sind auch keinesfalls ausgeschlossen. Die Auswirkungen auf dieses Jahr dürften allerdings erst mal noch gering sein. Die möglichen politischen Stürme brausen dann erst 2018 und danach übers Land.