

## **Immobilienmärkte - Bestandsaufnahme und Aussichten (Stand 18.11.2017)**

**Vor 30 Jahren wurde das teuerste Bild aller Zeiten versteigert.** Die „Schwertlilien“ von Vincent van Gogh erzielten 53,9 Mio. Dollar. Die Grenzen waren für Fachleute und Presse endgültig erreicht. Am 16.11.2017 ging Leonardo da Vincis "Salvator Mundi" für 450.312.500 Dollar an den Käufer, dem 2,5-fachen aktuellen Rekord von Pablo Picassos "Les femmes d'Alger" aus 2015 oder fast eine Verzehnfachung gegenüber dem Höchstwert von 1987.

**Es gibt einfach zu viel Geld auf der Welt,** was sich auch an der Platzierung der österreichischen **Jahrhundertanleihe** ablesen lässt: Volumen 3,5 Mrd. Euro, Rückzahlungstermin ist der 20.09.2117, **Verzinsung nur 2,1 Prozent** pro Jahr, obwohl Österreich in den letzten 99 Jahren zweimal zahlungsunfähig war. Trotzdem wurde die Anleihe mit 11 Milliarden Euro überzeichnet. Eine **30-jährige Bundesanleihe** (fällig am 15.08.2048) wurde kürzlich mit einer jährlichen **Durchschnittsrendite von 1,27 Prozent** erfolgreich platziert. Mit 2-jährigen Bundesanleihen erzielt der Verkäufer in den 2 Jahren real einen Verlust von 5,3 Prozent (Verzinsung -0,75 Prozent mal 2 + 1,9 Prozent Inflation mal 2). Schlechter kann das Chancen/Risiko Verhältnis kaum sein. **Analysten der Deutschen Bank sprechen von einer 200-Jahre-Überbewertung bei Aktien und Anleihen. Die Banken sind seit geraumer Zeit dabei die Bestände ihrer Anleihen und anderer Geldsurrogate, zugunsten von Sachwerten, abzubauen.**

### **Wie sieht es an den Immobilienmärkten aus?**

**Die aktuelle Situation stellt sich folgendermaßen dar:** Global stiegen die Wohnungspreise um durchschnittlich 6 Prozent in den letzten 12 Monaten. Wobei die stärksten Anstiege in den Entwicklungsländern stattfanden. **Der deutsche Gesamtimmobilienindex ist gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 7,7 Prozent gestiegen.** In den deutschen Topstandorten stiegen die Immobilienpreise sogar um 12,8 Prozent. Die Bruttorenditen sind im laufenden Jahr auf 2,9% bis 3,8% gefallen, was **Einkaufsfaktoren zwischen 26,3 und 34,5 Jahresmieten** entspricht. In den übrigen deutschen Städten liegen die Einkaufsfaktoren für Gewerbeimmobilien zwischen dem 13,2- und dem 20,8-fachen der Jahresmiete. Die Einkaufsfaktoren für Wohnimmobilien liegen selbst in den eher durchschnittlichen deutschen Städten über dem 30-fachen der Jahresmiete. **Allerdings sind hierfür keine professionellen Investoren verantwortlich.**

**Demgegenüber sind die Mieten allerdings nur um durchschnittlich 3,2 Prozent gestiegen.** Die Mieteinnahmen in den deutschen Topstandorten stiegen um 3,7 Prozent. Von nachhaltigen Wertzuwächsen spricht man, wenn die Immobilienpreise und die Mieten im Gleichschritt anziehen. **Seit 2010 steigen die Immobilienpreise deutlich stärker als die Neuvertragsmieten.** Die Preise für Bestands- und Neubauwohnungen sind innerhalb der letzten 10 Jahre durchschnittlich um knapp 70 Prozent und die Mieten im bundesweiten Durchschnitt um nur 30 Prozent gestiegen. Der Grund für das Auseinanderklaffen beider Werte sei vor allem der Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus und der damit verbundenen Liegenschaftszinsen. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass die Käufer auf noch nachziehende Mietsteigerungen hoffen. Die Frage, womit sich dieser Optimismus begründen lässt, bleibt offen. Das einzige Argument: Der Leerstand in den deutschen Bürohochburgen ist unter 5 Prozent gesunken.

**Der Fremdkapitalanteil bei der Immobilienfinanzierung** lag im gewerblichen Bereich zwischen 2010 und 2016 zwischen 64 und 68 Prozent. Im wohnwirtschaftlichen Bereich

liegt der Fremdkapitalanteil nicht selten deutlich über 80 Prozent. **Der Fremdkapitalanteil unseres Immobilienprojektes zeichnet sich mit aktuell nur 43 Prozent aus.**

**Es gibt bereits erste Prognosen für 2018.** Das Ende der Preisspirale nach oben kommt in Sicht. Das gilt vor allem für den Einzelhandel und die Wohnungsmärkte. 2017 könnte am Ende das Jahr sein, in dem sich die Wende angedeutet hat. Auf der diesjährigen Immobilienmesse, der Expo Real 2017, drängten sich über 41.000 sogenannte Immobilienprofis durch die Hallen, so viel wie noch nie. Auch das ist ein typisches Zeichen für den anstehenden Kurswechsel. Die Szenerie erinnert mich an die überfüllten Schifffahrtstagungen in Hamburg kurz vor dem Platzen der Schifffahrtsblase. Darüber hinaus kann die Änderung der Zinssituation eine plötzliche Wende verursachen. Mittelfristig rechnet die Mehrheit der professionellen Investoren mit einem Ende der Niedrigzinsphase.

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung hat nun in Zusammenarbeit mit **CRES**, dem Center for Real Estate Studies, eine **Büromarktprognose für 2018** herausgegeben. Demnach zeigen sich die Märkte auch 2018 sehr robust. Für 2018 rechnet die Studie damit, dass in den fünf deutschen Hochburgen die Spitzenrenditen nicht weiter sinken werden.

**Das Investitionsumfeld von Immobilien:** Die Besteuerung der Immobilien ist in den letzten zwei Jahrzehnten um teilweise deutlich über 60 Prozent gestiegen. Inzwischen gibt es in Deutschland Städte, in denen 42,2 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet werden müssen. **Damit wird die Regel, dass ein Drittel des Einkommens für die Miete eingeplant wird, zunehmend außer Kraft gesetzt.** Die vom Gesetzgeber verabschiedeten Mietpreisbremsen greifen offensichtlich nicht, was sich jedoch zukünftig aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation ändern dürfte. Politiker von der SPD und den Grünen fordern bereits jetzt per Gesetz die Enteignung leerstehender privater Grundstücke und Gebäude zugunsten der Unterbringung von Migranten, obwohl das Grundgesetz sowohl privates Eigentum als auch die Unverletzlichkeit der Wohnung garantiert.

**Andere Bundesländer praktizieren bereits Enteignungen – ohne Gesetz.** Die Länder haben also schon begonnen, ohne Gesetz in Grundrechte einzugreifen. Geht es nach dem Willen der Grünen und der SPD, wird das Gesetz eben gebeugt. Sollten Linke und die SPD in Berlin den Gesetzesvorschlag der Grünen zustimmen, ist zu befürchten, dass das Gesetz auf das gesamte Bundesgebiet angewendet wird. Bereits bei der SPD kursierten in der Umgebung des in Berlin regierenden Bürgermeisters Michael Müller solche Forderungen. **Das sind die wesentlichen Gründe für die Zurückhaltung der institutionellen Immobilieninvestoren bei Wohnimmobilien.**

### **Aktuelle Renditen der Immobilien-Prime-Segmente 2017**

**Wohnungen:** 2,5 Prozent - entspricht dem 40-fachen der Jahresmiete

**Büro:** 3,1 Prozent - entspricht dem 32-fachen der Jahresmiete

**Einzelhandel:** 3 Prozent - entspricht dem 33-fachen der Jahresmiete

**Hotel:** 3,6 Prozent - entspricht dem 28-fachen der Jahresmiete

**Logistik:** 4,8 Prozent - entspricht dem 21-fachen der Jahresmiete

**Zum Vergleich 10-jährige Bundesanleihen: 0,36 Prozent p.a.**