



Charles Smith

## Immobilienmärkte für institutionelle Investoren im Vergleich: Deutschland versus Europa

**Wann kommt sie, die Trendwende am Immobilienmarkt? Kann es überhaupt noch teurer werden? Sicherlich lassen sich nicht alle Assetklassen über einen Kamm scheren, jede für sich hat ihren eigenen Zyklus. Die Mehrheit der Immobilieninvestoren rechnet in den kommenden zwei Jahren mit fallenden Immobilienpreisen. Aktuell ist dennoch ein zunehmender Margendruck aufgrund der hohen Preise zu erkennen und um Rendite erwirtschaften zu können, sind manche Investoren bereit ein höheres Risiko einzugehen.**

Noch befindet sich der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien in Deutschland auf einem sehr hohen Niveau, die Analysten kommen im ersten Halbjahr 2018 auf einen Wert zwischen 8,8 Mrd. (Savills) und über 11 Mrd. (NAI apollo). Zumindest ist es eines der besten Halbjahresergebnisse seit dem Rekordjahr 2015.

### Deutschland im Vergleich zu Europa

Wenn man nach Paris oder London blickt, wird schnell klar: Dort ist es noch teurer. Pariser können es sich schon lange nicht mehr leisten, eine Wohnung in der französischen Hauptstadt zu kaufen. Auch wer dachte, die Preise in London geben nach dem Brexit-Votum endlich deutlich nach, irrt. Die Kauflust der Investoren ist in den begehrten Lagen von London ungebrochen.

Knight Frank misst mit dem Global Residential Index den Anstieg der Immobilienpreise in 150 Großstädten weltweit. Danach stiegen 2017 die Preise in diesen Städten um durchschnittlich 4,5% im Vergleich zum Vorjahr an. 2016 lag dieser Wert noch bei etwa 7%. Doch die vier deutschen Städte, die erstmals zum Untersuchungspanel gehörten, übertreffen diese Marke bei weitem. So sind in Frankfurt und München die Immobilienpreise um über 13% gestiegen. Hamburg liegt bei knapp über 14% – noch größer war der Anstieg nur in Hongkong, Budapest, Vancouver, Reykjavik, Izmir und – Berlin. Man höre und staune: Berlin ist laut Knight Frank weltweit die einzige Metropole, in der die Immobilienpreise um mehr als 20% stiegen.

Doch dieses Phänomen ist schnell erklärt: Berlin hat viel nachzuholen. Während sich in den anderen deutschen und europäischen Metropolen die Preisspirale schon seit Jahren dreht, verweilt Berlin noch im Dornröschenschlaf.

Auf Länderebene und im direkten Vergleich zu 15 ausgewählten EU-Ländern ist Deutschland in der Immobilienpreisentwicklung seit Ende 2014 sogar zurückgefallen und befindet sich nur noch auf Rang zehn. Besonders stark stiegen zuletzt die Hauspreise in den europäischen Peripherieländern mit Ausnahme Italiens. In Portugal sind sie fast um ein Viertel gestiegen, in Irland noch stärker.

### Warum Deutschland attraktiv bleibt

Mit einer Investition in den deutschen Wohnungsmarkt beteiligt man sich an einem relativ konjunkturunabhängigen Binnenwert in einer der stärksten Volkswirtschaften der Welt. Die Kombination aus der hohen Resilienz des Wohnungsmarktes und der Aussicht auf langfristige stabile Mieterträge zieht Investoren an. Ging man in der Vergangenheit noch von einer schrumpfenden Bevölkerung aus, dreht sich nun der Trend gerade um. Von einer Stabilisierung oder gar einem Wachstum ist jetzt die Rede. Die Geburtenrate steigt und Deutschland ist für immer mehr Zuwanderer aus Europa attraktiv.

Von steigenden Bevölkerungszahlen profitierten aber nicht nur die großen Städte. Zwischen 2012 und 2016 stieg auch die Bevölkerungszahl in gut zwei Drittel der 401 Landkreise und kreisfreien Städten an. Hinzu kommen wachsende Beschäftigungszahlen und fallenden Arbeitslosenraten.

### Auf der Suche nach erfolgreichen Produkten

Core-Produkte bieten institutionellen Investoren die höchste Sicherheit. Teuer und kaum mehr zu haben – meckert der Markt. Das stimmt, aber nur zum Teil. Mit entsprechendem Marktzugang und -kenntnis sind entsprechende Produkte noch immer zu finden. Attraktiv sind da Wohnimmobilienfonds die in Projektentwicklungen und somit in Core-Objekte investieren ohne dabei die Entwicklungsrisiken eingehen zu müssen. Hierbei lässt sich weiterhin eine Rendite von rund 4% erzielen.

Gleichzeitig rutschen sogenannte Nischenprodukte vermehrt ins Visier der institutionellen Anleger. Micro-Living z.B. steht – im Gegensatz zum klassischen Wohnen – noch am Anfang des Investmentzyklus. Die Nachfrage nach 1-2 Zimmer-Wohnungen wächst kontinuierlich. Nicht nur Studenten, junge Berufstätige oder Projektmitarbeiter wollen zentral und gut ausgestattet wohnen. Dabei ist für das Managen von Micro-Wohnungen ein



Spezialisten-Know-how, das Verständnis über die Bedürfnisse der Investoren und Mieter, unabdingbar. Eine hohe Fluktuation unter den Mietern ist hier die Regel und stellt so manchen Assetmanager vor operative Herausforderungen. Investoren sollten also unbedingt auf einen entsprechenden Track-Record bei ihren Partnern achten.

### Fazit:

Wohnen bleibt eine wichtige und beliebte Assetklasse von institutionellen Investoren. Mit dem richtigen Partner ist auch bei Core-Immobilien neben dem regelmäßigen Cash-Flow eine attraktive Rendite zu erzielen. Abseits der etablierten Assetklassen rücken auch Nischenprodukte wie Micro Living in den Fokus der Investoren, denn auch diese Produkte liefern attraktive Renditen.



**Charles Smith**

Managing Director Client Relations  
CORESTATE Capital Holding S.A.

Weitere Angaben zum Autor S.89

Weitere Angaben zum Unternehmen S.138