

Anton Tjoonk

Entwicklungen von Investments in Wohnimmobilien

Durch die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und positiven Aussichten wird der deutsche Wohnungsmarkt durch die Investoren seit Jahren als ein sicherer Hafen gesehen. Das durchgehend starke Interesse an deutschen Wohnimmobilien hat dazu geführt, dass die Bruttoanfangsrenditen (Yields) erheblich gesunken sind. In den G7-Städten, in denen das Interesse der ausländischen Investoren am größten ist, sind die Yields gegenwärtig unter die Marke von 2,75% gesunken. Auch wenn in einzelnen Regionen noch Luft nach oben besteht, wird erwartet, dass der Druck auf die Yields weiter bestehen bleibt, sodass erst ab 2019 mit einer Stabilisierung der Renditen im Inland zu rechnen ist.

Der Druck auf die Wohnungsmärkte in den Großstädten sorgt dafür, dass Investoren immer öfter auf Core-plus Investitionen in Mittelstädten oder Universitätsstädten ausweichen. Diese zeichnen sich durch eine starke Eigendynamik und ein überdurchschnittliches wirtschaftliches sowie demographisches Wachstum aus. Yields in diesen Städten liegen für Prime-Objekte ca. 50 Basispunkten über den in G7-Städten.

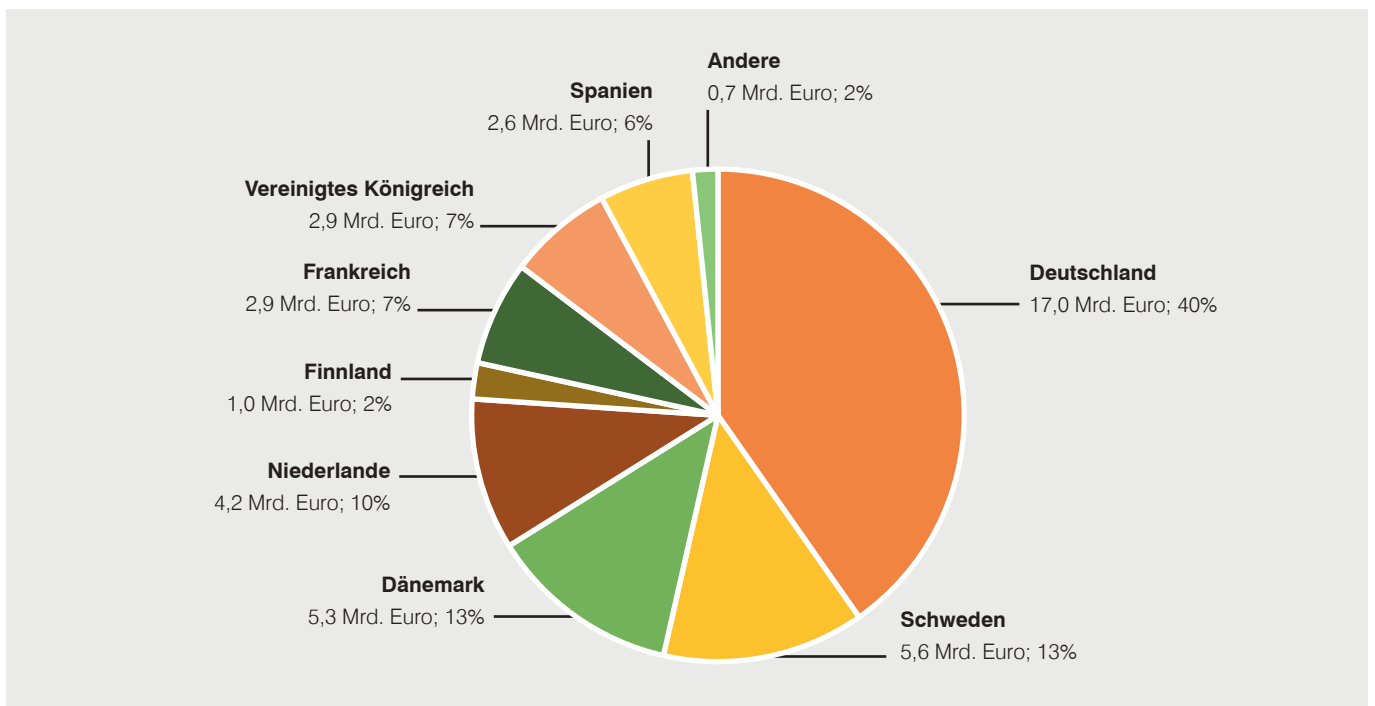
Die Yields für die übrigen deutschen Städte liegen derzeit zwischen 4–4,75%. Vorsicht ist allerdings geboten, da ein Teil dieser Städte in den kommenden Jahren voraussichtlich eine Bevölkerungsabnahme verzeichnen wird.

Das Preisniveau ist derzeit zwar niedriger, langfristig werden die Risiken allerdings zunehmen. Die größte Bedrohung für den deutschen Wohnungsmarkt scheint aus heutiger Sicht die mögliche Zinswende zu sein. Allerdings werden durch die positiven wirtschaftlichen Bedingungen die negativen Einflüsse voraussichtlich ausgeglichen.

Neben der Rendite und dem Risikofaktor beeinflussen auch die gewünschte Transparenz und die Wiederveräußerbarkeit der Investments die Qualität der Immobilie.

In einer intensiven europaweiten Analyse wurde nach Ländern gesucht, die einen großen Teil zu der Diversifikation des durchschnittlichen deutschen Immobilienportfolios beitragen. Neben Deutschland bieten im westeuropäischen Raum Frankreich, Spanien/Portugal, Niederlande und Dänemark die besten Chancen. Außerhalb Europas bietet insbesondere der amerikanische Markt interessante Perspektiven. Das bestehende Bevölkerungswachstum in den USA ist ein wichtiger Treiber für langfristige wirtschaftliche Erfolge und eine

Europäisches Wohninvestment 2017



Quelle: Jones Lang LaSalle



gute Voraussetzung für Immobilieninvestitionen. Traditionell liegen die Yields höher als in Europa, allerdings verbunden mit einer höheren Volatilität. Auch im Bereich Transparenz und Wiederveräußerbarkeit liegt die USA vor den wichtigsten europäischen Märkten.

Neben großen Unterschieden zwischen den europäischen Ländern und den USA, gibt es auch zahlreiche Gemeinsamkeiten. Alle Märkte profitieren von einer ungewöhnlichen Kombination aus wirtschaftlichem Wachstum und einer Niedrigzinsphase. Dies führt sogar bei niedrigen Yields zu attraktiven Risikoprämien in Immobilieninvestitionen. Die USA sind, trotz außerordentlich guter langfristiger Perspektiven, das einzige Land, welches, obwohl ein Mangel an hochwertigen Immobilien besteht, immer noch gute Chancen bietet.

Ein weiterer Unterschied zu den USA ist, dass sich dort eine neue Betrachtungsweise etabliert hat, die auch in Europa mehr und mehr Anklang findet. Man klassifiziert große Städte in eine 18-hours- oder 24-hours-city. Eine 18-hours-city ist eine B- oder C-Stadt, die ein außerordentliches Wachstum zeigt. Meistens ist es eine Universitätsstadt, die wirtschaftlich stark ist und zudem niedrigere Lebenshaltungskosten als eine 24-hours-city wie Frankfurt oder Boston vorweist. Viele Millennials sind

in eher ländlichen Regionen aufgewachsen und suchen nach einer Veränderung. Sie möchten lange Autofahrten oder weite Reisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln vermeiden. Einkaufsmöglichkeiten bzw. das Angebot an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Distanz ist damit sehr wichtig. Dies ist weit-aus mehr in einer 18-hours-city gegeben. Im Vergleich jedoch zu den 24-hours-cities sind 18-hours-cities im Einkauf günstiger und bieten daher vergleichsweise gute Renditen.



Anton Tjoonk

Leiter Investment
GARBE Institutional Capital GmbH

Weitere Angaben zum Unternehmen S.146