

Nach der Krise – wie weiter?

Mit der Expo Real steht die für den Standort „D“ wohl wichtigste Immobilienmesse auf dem Programm. Im Mittelpunkt aller Diskussionen wird dabei die Frage stehen, wie es denn jetzt weiter geht nach der (oder genauer: den) großen Krisen beiderseits des Atlantiks.



Udo Schloemer
Vorstand FELLOWHOME AG



Wolfgang Dippold
Geschäftsführer PROJECT Fonds Gruppe



Otmar Knoll
Handlungsbevollmächtigter fairvesta Group AG

finanzwelt befragte Player der Immobilienbranche, wie sie denn die Aussichten und die Entwicklung am Immobilienmarkt einschätzen.

Udo Schloemer,

Vorstand FELLOWHOME AG

Wolfgang Dippold,

Geschäftsführer PROJECT Fonds Gruppe

Otmar Knoll,

Handlungsbevollmächtigter fairvesta Group AG

Torsten Kracht,

Vorstand GRK Holding AG

Matthias Adamietz,

Geschäftsführer MAC Consult GmbH

Thomas Hartauer,

Vorstand Lacuna AG

Michael Ruhl,

Vorstand Deutsche Fonds Holding AG

finanzwelt: *Wie sehen Sie die Aussichten der Immobilienbranche, nachdem die Krise jetzt abgeklungen ist?*

Dippold › Bei Wohnungen in Ballungsräumen erleben wir klare Preissteigerungen und erwarten auch, dass dieser positive Trend anhält. Für attraktive Wohnungen gibt es eine stark anziehende Nachfrage, so dass es jetzt schon schwierig wird, noch gute neue Objekte zu finden. In unserem Hause sind wir gerade jetzt sehr froh, über eine große Objektpipeline zu verfügen. Bei

Gewerbeimmobilien sehen wir die Lage eher durchwachsen. Wer sich dort engagieren will, muss Standort, Bauqualität, Miet- und Vertragsverhältnisse sehr genau prüfen.

Schloemer › Die Aussichten für die Immobilienbranche sehe ich sehr positiv. Vier wesentliche Faktoren werden die kommenden Monate bestimmen. Erstens spüren wir eine zunehmende Nachfrage nach Kapitalanlageimmobilien zur Aufbesserung und Absicherung der Altersvorsorge. Zum Zweiten zeichnet sich der demografisch bedingte Trend ab, dass es Kapitalanleger verstärkt in Städte zieht. Außerdem schätzen Kapitalanleger zunehmend den Wert des so genannten Betongoldes. Daher sind die Anleger bereit, mit mehr Eigenkapital in Immobilien anzulegen und auf starke Hebel zu verzichten.

Knoll › Wir gehen von einem großen Wachstumspotenzial aus, der Markt entwickelt sich vor allem bei den Wohnimmobilien sehr gut.

Kracht › Wir haben hier in unserem regionalen Markt ein sehr positives Umfeld und erwarten daher gute Geschäfte. Die Anleger interessieren sich mehr denn je für Sachwerte. Und wir müssen uns auch nicht mehr für die Renditen bei den Immobilien entschuldigen im Vergleich zu dem, was derzeit an den Wertpapiermärkten geboten wird.

Adamietz › Es gibt eine richtige Goldgräberstimmung im Projektgeschäft mit Wohnimmobilien. Da passt einfach alles zusam-

men: Die Zinsen sind nach wie vor sehr günstig. Wir hatten jetzt eine Reihe von Jahren mit schwacher Bautätigkeit und entsprechend weniger neuer Wohnungen. Von daher wird jetzt ein Nachfrageüberhang fühlbar. Und last but not least: Bei den Anlegern und Sparern ist die Neigung zu Sachwerten vor dem Hintergrund der Euro-Krise deutlich gestiegen.

Hartauer › In den USA haben wir immer noch einen Käufermarkt, auf dem es nach wie vor interessante Schnäppchen gibt. Allerdings muss man dazu hohe Eigenmittel mitbringen. Der Häusermarkt wird noch eine ganze Weile schwach bleiben, auch wenn sich die Wirtschaft insgesamt langsam erholt. Wohnanlagen zur Vermietung sind dagegen sehr interessant.

Ruhl › Die Aussichten für den deutschen Immobilienmarkt sind positiv: Das Marktumfeld ist stabil – vor allem im Core-Segment. Und auch wenn viele Marktteilnehmer steigende Zinsen vorhersagen, sind die Refinanzierungskonditionen momentan noch sehr günstig.

finanzwelt: *Welcher Faktor bestimmt die weitere Entwicklung am stärksten?*

Knoll › Die Schuldenkrise prägt die Lage: Sie sorgt für eine Inflationsangst der Anleger, die ein starkes Interesse an Sachwerten entwickeln. Und so lange diese Krise nicht überwunden ist, bleiben die Zinsen extrem niedrig. Das zusammengenommen beflügelt die Nachfrage.

Dippold › Die Frage der Finanzierungen wird die Branche noch stark beschäftigen, weil die Kreditgewährung der Banken restriktiver wird. Ihr Spielraum wird kleiner. Sie müssen ihre Eigenkapitalposition stärken und werden höhere Unterlegungen der Kredite einfordern. Das wird einen Bremseneffekt für die Entwicklung der Immobilienpreise geben. Diese werden trotzdem weiter steigen – wir sind im europäischen Vergleich noch klar im Bereich der Unterbewertung und von einer Überhitzung oder einer Blase weit entfernt.

Schloemer › Nach den Marktturbulenzen der vergangenen Jahre stehen die Faktoren





Matthias Adamietz
Geschäftsführer MAC Consult GmbH

Qualität und Anlagesicherheit an erster Stelle. Optisch hohe Renditen werden viele Immobilienkäufer skeptischer sehen, da diese ja immer auch mit hohen Anlagerisiken verbunden sind. Daher ziehen qualitätsgeprüfte Immobilienprodukte zunehmend das Interesse auf sich. Einen Aufschwung sehen wir außerdem in Kapitalanlageimmobilien, die bei Bedarf selbst genutzt werden können, wie etwa Ferien- oder Pflegeimmobilien. Wichtig ist jedoch auch hier, dass die Qualität stimmt.

Kracht › Die Lage wird ganz klar von der Schuldenkrise geprägt, die Anleger sind tief verunsichert und suchen daher sehr stark nach Sicherheit durch Immobilien-Investments. Ich glaube zwar nicht, dass es tatsächlich zu einer Überhitzung kommt, aber man sollte schon die Bewertungen im Auge behalten und nicht alte Fehler wiederholen.

Adamietz › Das ist ganz klar die Demografie: Es gibt eine immer größere Lücke zwischen dem vorhandenen Immobilienbestand und dem Bedarf. Räumlich haben wir die Wanderung aus der Peripherie zu den wirtschaftlich starken Zentren und in der Struktur haben wir zu wenig auf die Senioren abgestimmtes Angebot im Bereich Pflege und betreutes Wohnen sowie Qualitätsprobleme im Bestand, was die Energieeffizienz vor allem bei Heizung und Wärmedämmung angeht.

Ruhl › Das Angebot an deutschen Core-Immobilien ist aufgrund der hohen Nachfrage zunehmend knapper geworden. Signifikante Renditerückgänge beobachten wir aber derzeit noch nicht. Bedingt durch das knappe Angebot und die hohen Preise ist aber die Tendenz erkennbar, dass



Thomas Hartauer
Vorstand Lacuna AG

auch B-Städte und B-Lagen wieder verstärkt in den Fokus der Investoren rücken. Wer investieren will, wird auch gar nicht umhin kommen, abseits von Core nach einem geeigneten Investment zu suchen.

Hartauer › Die Finanzierungsprobleme werden den Markt ganz erheblich beeinflussen: Marktteilnehmer wie die großen REITS, denen der Weg zum Anleihemarkt offensteht, haben jetzt natürlich eine hervorragende Ausgangsposition: Sie können aus einer starken Position heraus mit den Banken verhandeln oder auf die Bonds-Emission ausweichen. Wer dagegen auf die Banken angewiesen ist, könnte Schwierigkeiten bekommen.

finanzwelt: Welche Konsequenzen ergeben sich für Investoren?

Hartauer › Da der Markt derzeit noch unübersichtlicher ist als gewöhnlich, bleiben eigentlich nur zwei Wege: Entweder man beteiligt sich an einem breit gestreuten Portfolio, wie etwa unserem REIT-Fonds, oder aber man sucht sich für Anlagen in einzelnen Objekten etwa über einen geschlossenen Fonds absolut erstklassige Partner, auf deren Kompetenz man sich verlassen kann.

Kracht › Man kann allen Anlegern nur raten, die Projekte möglichst genau zu prüfen, und zwar nicht nur die angebotenen Objekte, sondern auch die Projektpartner und Anbieter im Hinblick auf deren Kompetenz und Leistungsfähigkeit.

Schloemer › Viele Immobilieninvestments werden den hohen Sicherheitsansprüchen nicht gerecht. Hier sollten die Kunden eine unabhängige Bewertung beim Immobilienanbieter einfordern. Nur

bei entsprechender Transparenz des Angebots, bei ausreichender Informationstiefe und nach einer qualitativ hochwertigen Beratung sollte die Investition in eine Immobilie erfolgen.

Dippold › Ganz vorne steht nach wie vor die Konzentration auf Topstandorte in den großen Zentren, Nebenmärkte kommen nur für echte Schnäppchen infrage. Im Moment werden mehr solide Neubauten angeboten als gute Sanierungsobjekte. Das Angebot hochwertiger Sanierungswohnungen ist weitgehend ausgeschöpft. Damit steigt das Risiko, an Objekte mit versteckten Mängeln zu geraten.

Knoll › Der Markt läuft so gut, dass vor allem Finanzierungsrisiken allzu leicht eingegangen werden könnten im Vertrauen auf den positiven Trend. Daher: Mit möglichst hohen Anteilen von Eigenkapital finanzieren, sich keinesfalls auf optisch billige Währungskredite einlassen und nicht vom Schlagwort ‚Sachwert‘ blenden lassen: Am Ende zählt nur eine ehrlich kalkulierte Nettorendite, die alle Kosten erfasst, auch die nötigen Rücklagen für die irgendwann fälligen Revitalisierungen und Sanierungen.

Adamietz › Man sollte sich auf die erstklassigen Standorte konzentrieren, die vom demografischen Wandel profitieren und dabei auf Neubauten setzen. Wir haben auch in den Zentren zu viel Bestand in schlechter Qualität, der nicht mehr sinnvoll sanierbar ist und ersetzt werden muss.

Ruhl › Der deutsche Immobilienmarkt wird künftig von zwei wesentlichen Themen bestimmt: Nachhaltigkeit und Finanzierung. Insbesondere die ökologische Nachhaltigkeit spielt bei Investitionsentscheidungen eine immer größere Rolle, weil dies auch von Seiten der Mieter immer stärker nachgefragt wird. Ein weiterer bestimmender Faktor ist die Finanzierungsbereitschaft der Banken. Bleibt diese nicht stabil, wird sich das auch auf den Immobilienmarkt auswirken. Im Projektentwicklungsbereich ist die Finanzierungslage bereits schwierig, was sich in einer eingeschränkten Neubautätigkeit äußert. Allerdings rücken Restrukturierungen und Umnutzungen von bereits bestehenden Arealen immer stärker in den Fokus von opportunistischen Investoren. Wir rechnen damit, dass derartige Projekte in Zukunft vermehrt auf den Markt kommen werden. ■



Torsten Kracht
Vorstand GRK Holding AG



Michael Ruhl
Vorstand Deutsche Fonds Holding AG

Martin Klingsporn