

# Newsletter

Ausgabe: Juni 2009



## Inhalt:

- Immobilieninvestition: Alte Denkansätze wieder aktuell
- Leitzins auf Tiefstand
- Gefragt: Einzelhandelsimmobilien, Mehrfamilienhäuser und kleine Wohnanlagen
- Guter Zeitpunkt für den Kauf von Wohnimmobilien
- Immobilien bieten Inflationsschutz
- Haus & Grund warnt vor Aushöhlung des Rechts auf Eigentum
- Impressum

### **Immobilieninvestition: Alte Denkansätze wieder aktuell**

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise hat sich die Welt im professionellen Immobilienhandel verändert. Investoren haben den Markt aufgemischt und die Preise in die Höhe getrieben. Auf der Angebotsseite sieht es nicht anders aus. „Waren es einst die opportunistischen Renditebringer, die sich als Schnäppchen getarnt haben, sind es heute die Immobilien, die weniger volatil sind, aber auch weniger Risiko in sich bergen, die gefragt sind“, sagt Ralph Schonder, Gesellschafter und Investmentberater bei NAI apollo. „Das Motto heißt: back to the roots – es gibt keine Geschäfte ohne Gegenwert mehr, der Reinigungsprozess ist abgeschlossen.“

Ralph Schonder: „... der Fokus der Nutzungsart bei den gesuchten Immobilien (ist) immer häufiger auf die Grundbedürfnisse Nahrung und Wohnen gerichtet.“ Willkommen sind Wohnimmobilien. Hier ist ein Totalausfall nahezu ausgeschlossen. Selten waren so viele Wohnungsspezialfonds am Markt wie zur Zeit. Und wie die Statistiken zeigen, ist in den vergangenen Jahren die Wohnungsmiete kontinuierlich gestiegen. So weist der Frankfurter Mietpreisspiegel seit 2004 einen durchschnittlichen Anstieg der Kaltmieten um 4,72 Prozent auf.

### **Leitzins auf Tiefstand**

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins im Euro-Raum auf 1,0 Prozent gesenkt. Das ist seit September 2008 bereits die siebente Zinssenkung in Folge. EZB-Rat Axel Weber geht davon aus, dass nun der Tiefstand erreicht ist. „Unser Ziel ist es nicht, einfach nur Geld zu drucken“, sagte Weber. EZB-Chef Jean-Claude Trichet hat allerdings weitere Senkungen nicht kategorisch ausgeschlossen. Damit steht der europäische Leitzins so niedrig wie nie zuvor. Nach Ansicht der öffentlichen Banken in Deutschland, VÖB, kommt die EZB-Leitzinssenkung zu spät. Der Beschluss sei richtig, aber die Europäische Zentralbank hätte „früher gegen konjunkturelle Risiken angehen können“. Eine mit den USA vergleichbare Nullzinspolitik sei im Euroraum unwahrscheinlich. Die britische Zentralbank ließ den Leitzins unverändert bei 0,5 Prozent. Das Programm zur Erhöhung der Geldmenge werde aber ausgebaut.

### **Gefragt: Einzelhandelsimmobilien, Mehrfamilienhäuser und kleine Wohnanlagen**

Die Befragung von 1.253 nationalen und internationalen Investoren durch Brockhoff & Partner Immobilien GmbH in Essen ergab, dass internationale Käufer momentan den deutschen Markt beobachten und abwarten, obwohl er sich deutlich stabiler zeigt als in England und den USA. Deutsche Investoren sind vor allem private Anleger, Pensionskassen aber auch Versicherungsgesellschaften, die über das notwendige Eigenkapital verfügen, so dass eine Finanzierung gesichert ist. Gesucht werden wertige Einzelhandelsimmobilien in Groß- und Mittelstädten, schwerpunktmäßig Geschäftshäuser in Fußgängerzonen, jedoch auch langfristig vermietete Fachmarktzentren. Einkaufszentren stehen derzeit nicht oben auf der Prioritätenliste, weil hohe Managementgebühren den Ertrag schmälern.

### **Guter Zeitpunkt für den Kauf von Wohnimmobilien**

Die Wirtschaftskrise erschüttert die Realwirtschaft, doch der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland gilt insbesondere im Vergleich mit dem Ausland als solide. Das hat eine Befragung unter 1.479 Maklern des Immobilienportals ImmobilienScout24 bestätigt. Makler bewerten das Preisniveau als günstig bei niedrigen Zinsen. Das größte Hindernis sehen sie in den Banken. Mehr als jeder zweite Makler beklagt eine wachsende Zurückhaltung bei Immobilienfinanzierungen. Einigkeit herrscht über die Marktentwicklung. Mehr als die Hälfte der befragten Makler rechnet in den nächsten zwölf Monaten mit gleichbleibenden Quadratmeterpreisen und 17,7 Prozent der Wohnungsvermittler erwarten sogar steigende Preise. Über ein Viertel der Makler berichtet von einem Anstieg der Kaufanfragen.

### **Immobilien bieten Inflationsschutz**

Die Renditen aktiv gemanagter Wohnimmobilienbestände lagen seit 1995 mit Ausnahme von 1996/1997 dauerhaft über der Inflationsrate und erreichten mit jährlich 5,8 Prozent einen deutlich höheren Wert als die Inflation mit jährlich im Schnitt 1,4 Prozent. Dies ist ein Ergebnis einer Studie der BulwienGesa AG im Auftrag der GBW Gruppe. Untersucht wurden im Zeitraum ab 1995 125 Städte des Bundesgebietes, davon 15 in Bayern. Dabei wurde die Entwicklung eines aktiv gemanagten Portfolios mit Zu- und Verkäufen nachgebildet. „Wohnimmobilien bieten jedoch keinen generellen Inflationsschutz“, erklärt Dr. Udo Scheffel, Vorstandsvorsitzender der GBW Gruppe. So entwickelte sich bezogen auf die reine Miet- und Preisentwicklung im Langfristvergleich seit 1975 nur der Wohnungssektor in Westdeutschland mit + 141 Prozent besser als die Inflation (+ 130 Prozent). Bei der Miet- und Preisentwicklung von Wohnimmobilien hängt der Inflationsschutz insbesondere vom Standort ab. Die Mieten und Kaufpreise sind langfristig seit 1975 vor allem in Westdeutschland und hier insbesondere im Süden stärker als die Inflation gestiegen. „Ein Vergleich des Preisniveaus zeigt überdurchschnittliche Werte im Süden und Westen, aber unterdurchschnittliche Werte im Norden und Osten“, sagt Dr. Scheffel.

**Haus & Grund warnt vor Aushöhlung des Rechts auf Eigentum**

Mit der Verkündung des Grundgesetzes vor 60 Jahren wurde auch das Recht auf Eigentum als Grundrecht verankert. „Das in Artikel 14 des Grundgesetzes garantierte Eigentumsrecht ist das Fundament unserer marktwirtschaftlichen Ordnung. Das Grundrecht auf Eigentum sei nach wie vor treibende Kraft für Privatinitiative, produktive Arbeit und für die Steigerung des Wohlstandes, betont der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Rolf Kornemann. Kornemann wies darauf hin, dass der Gesetzgeber die Rechte der Immobilieneigentümer permanent entwerte. Nicht wenige Bestimmungen des Mietrechts und der Zivilprozessordnung hätten für die Vermieter von Wohnimmobilien vielfach teileignenden Charakter angenommen. „Unwirtschaftliche Zwangsinvestitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden höhlen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes aus“, sagte Kornemann.

**Impressum**

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:  
Janus Immobilien & Consulting GmbH  
Herr Carsten Gerrit Weiland  
Eichhornweg 5  
56112 Lahnstein  
Telefon: 0800 52 68 742  
Erreichbar unter: [newsletter@janus-ic.de](mailto:newsletter@janus-ic.de)  
Website: <http://www.janus-ic.de>