

Immobilienpreise

Meist im Gleichschritt

Um ihre Risiken zu streuen, haben die großen deutschen Immobilieninvestoren in den vergangenen Jahren ihr Kapital zunehmend international angelegt. So investierten die offenen Immobilienfonds im Herbst 2009 gut 70 Prozent ihres Anlagevermögens im Ausland – dreieinhalb Jahre zuvor hatte der Auslandsanteil erst 57 Prozent betragen.

Tatsächlich aber kann diese Internationalisierungsstrategie ihren Zweck kaum erfüllen. Denn eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt, dass die Immobilienmärkte in den europäischen Ländern im vergangenen Jahrzehnt stark durch die Globalisierung geprägt waren und sich die Preise entsprechend meist parallel entwickelt haben. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Büroimmobilien, wo lediglich vier von 19 untersuchten Großstädten vom allgemeinen Trend abweichen – vor allem Brüssel, dessen Büromarkt aufgrund der besonders vielen Behörden weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen ist.

Auch der Markt für Wohnimmobilien folgt in Europa weitgehend den gleichen Preiszyklen. Allerdings hat sich hier gerade Deutschland vom Trend abgekoppelt. Ein wichtiger Grund für die deutsche Sonderstellung ist die Immobilienfinanzierung: Im Gegensatz zu anderen Staaten sind hierzulande festverzinsliche Darlehen die Regel, sodass kurzfristige Zinsschwankungen den Häusermarkt kaum beeinflussen.

Kirill Pomogajko, Michael Voigtländer: Zur Synchronität der Immobilienzyklen – Eine Faktoranalyse, in: IW-Trends 1/2011

Gesprächspartner im IW: **Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-741**

Deutsche Wohnungen besonders attraktiv

Immobilienpreise. Um das Anlagerisiko zu streuen, investieren Immobilienfonds und -aktiengesellschaften zunehmend international. Tatsächlich aber lassen sich die Risiken so kaum verringern, da sich die Preise auf den Büro- und Häusermärkten weitgehend parallel entwickeln. Nur deutsche Wohnimmobilien sind dem allgemeinen Trend zuletzt nicht gefolgt – dies macht sie für Investoren besonders attraktiv. *)

Auch wenn das Thema Häuserpreise mit dem Ende der Wirtschafts- und Finanzkrise aus den Schlagzeilen verschwunden ist, müssen große Investoren – wie offene Immobilienfonds, Pensionsfonds oder Versicherungen – den Markt weiterhin genau beobachten. Denn die Preise für Wohn- und Büroimmobilien folgen meist einem ausgeprägten Zyklus. So steigt die Immobiliennachfrage im Aufschwung an, was die Preise nach oben treibt. Bauen und Verkaufen lohnen sich also wieder mehr. Doch bis die neuen Wohntürme und Bürokomplexe geplant und errichtet sind, kann sich die Wirtschaft erneut auf Talfahrt befinden – dann lässt das zusätzliche Angebot die Preise sinken.

Das Problem: Ein solcher Preisrutsch kann unvermittelt drohen, wenn sich etwa nur die konjunkturellen Erwartungen verschlechtern. Um ihr Risiko einzudämmen, investieren die Immobilienanleger deshalb zunehmend global (Grafik):

Die deutschen offenen Immobilienfonds investierten im Herbst 2009 gut 70 Prozent ihres Anlagevermögens im Ausland – dreieinhalb Jahre zuvor hatte der Auslandsanteil erst 57 Prozent betragen.

Angesichts der Tatsache, dass die Immobilienpreise in der Finanzkrise rund um den Globus in die Knie gingen, ist jedoch zweifelhaft, ob die Strategie der Risikostreuung aufgehen kann. Darauf deutet auch eine vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln durchgeführte Analyse für die zwei Immobiliensparten hin:

1. Büroimmobilien. Hier ist die Preisentwicklung in 19 europäischen Großstädten von Anfang 2000 bis Mitte 2010 weitgehend parallel verlaufen. Maßgeblich hierfür ist die Globalisierung – über den Handel und die Kapitalmärkte wachsen die Volkswirtschaften zusammen. Demnach folgen auch die Immobilienmärkte den Konjunkturzyklen immer häufiger im Gleichschritt. Zu den Ausnahmen zählen lediglich Brüssel – aufgrund der besonders vielen Behörden ist der Büromarkt

der Stadt weitgehend unabhängig von konjunkturellen Schwankungen – sowie in geringerem Maße Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg.

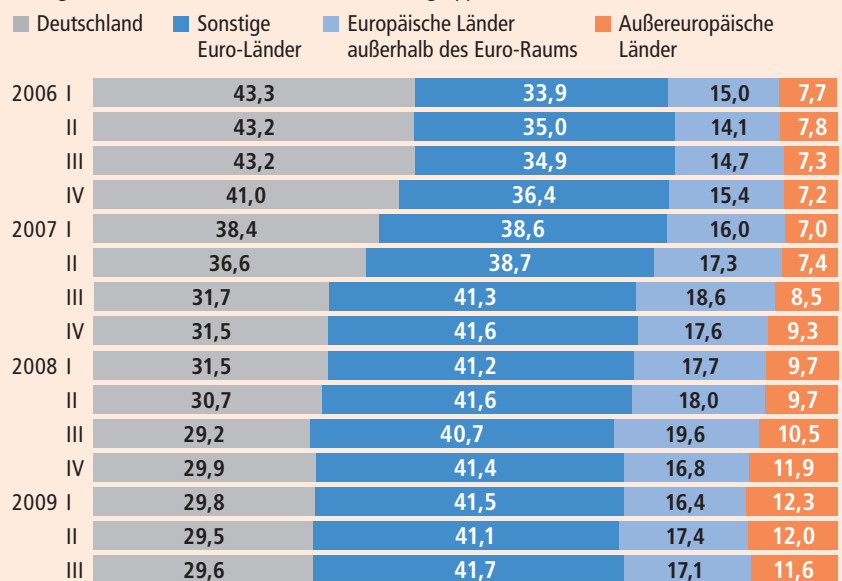
2. Wohnimmobilien. Auch hier entwickeln sich die Preise in Europa weitgehend parallel, wenn auch nicht ganz so ausgeprägt. Lediglich Deutschland hat sich abgekoppelt. Entsprechend interessant ist der hiesige Markt für Investoren, was sich auch in der derzeit deutlich steigenden Nachfrage nach Wohngebäuden niederschlägt.

Hauptursache für die deutsche Sonderstellung ist die Form der Finanzierung – weil die eigenen vier Wände überwiegend mit festverzinslichen Darlehen realisiert werden, beeinflussen kurzfristige Zinsschwankungen den Häusermarkt kaum.

*) Vgl. Kirill Pomogajko, Michael Voigtländer: Zur Synchronität der Immobilienzyklen – Eine Faktoranalyse, in: IW-Trends 1/2011

Immobilienfonds: Auslandsgeschäft legt zu

So viel Prozent ihres Anlagekapitals hatten deutsche offene Immobilienfonds in Liegenschaften in diesen Ländern bzw. Ländergruppen investiert



Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2011 IW Medien - Iwd 10