

Düsseldorf, 27. Juni 2016

Statement

Wulff Aengevelt: „Brexit treibt Blasengefahr!“

Bereits auf EXPO REAL und MIPIM erörterten Immobilienexperten, dass Kapitalanleger aufgrund des möglichen Brexit ihr Engagement am UK-Investmentmarkt zurückstellen oder reduzieren. Mit näherkommendem Termin für das Referendum häuften sich die Diskussionen und Spekulationen bzgl. der Auswirkungen im Fall der Fälle. Manche prognostizierten bereits für Paris und Frankfurt/M. eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze durch Abzugseffekte vor allem in der Londoner Finanzwirtschaft, verbunden mit einer in den beiden wichtigsten kontinentalen Finanzplätzen stark steigenden Nachfrage nach Büro- und Wohnflächen und entsprechend deutlich anziehendem Miet- und Kaufpreisniveau. Für Projektentwickler mag „Londoner“ Preisniveau zunächst durchaus eine verlockende Zukunftsperspektive sein, indessen für die „normalen“ Immobilienverbraucher in der Region Frankfurt wäre dies angesichts der bereits heute angespannten Wohnungssituation eine weitere erhebliche Belastung.

Auch die Aussichten sich von UK nach Deutschland verlagernder Investmentströme sind nur bedingt positiv. Tatsächlich ist Liquidität, die nach Anlagemöglichkeiten sucht, in hohem Umfang im Markt vorhanden. Wer dabei aus Unsicherheit vor Investitionen in den englischen Immobilienmarkt zurückschreckt und nach Alternativen sucht, wird sicherlich auch Deutschland als „sicheren Hafen“ näher ins Auge fassen. Was Verkäufer freuen mag, dürfte bereits in Deutschland aktive Anleger nicht glücklich machen, denn die Folge werden - bei zu knapper marktgerechter Objektverfügbarkeit insbesondere in den „Big Seven“ - noch weiter steigende Kaufpreismultiplikatoren sein. Dabei liegen die Spitzenrenditen für Büro-/Geschäftshäuser und qualifizierte Wohninvestments bereits heute in den Metropolen oftmals unter vier Prozent. Und auch in gefragten B-Städten wie Leipzig und Dresden hat die hohe Nachfrage das Spitzenrenditeniveau mittlerweile auf Werte um bzw. unter fünf Prozent gedrückt.

Entsprechend werden Investoren bei der Suche nach rentierlich Immobilien verstärkt nicht nur auf B-, sondern zunehmend auch auf C- und D-Städte ausweichen. So hat beispielweise unser Haus in den letzten Monaten zahlreiche Liegenschaften in Mittel- und Kleinstädten vermittelt, die zu diesem Zeitpunkt (noch) Bruttoanfangsrenditen von 8% bis 10% p.a. bieten. Dabei wird es aber nicht bleiben, denn die steigende Nachfrage wird auch hier zu markanten Renditekontraktionen führen.

Noch größer ist die Gefahr von Fehlallokationen durch „schnelle“ Abschlüsse aufgrund von Anlagedruck und unzureichend sorgfältiger nutzerbezogener Objekt- und Standortprüfungen zur Analyse der Nachhaltigkeitsperspektiven. Dies kann bis in die Reihen der Privatinvestoren reichen, die aus Sorge vor Wertverlusten in demographisch weniger privilegierte Wohnungsmärkte zur Kapitalanlage investieren, ohne die Erzielbarkeit der zur mittel- bis langfristigen teureren Finanzierung notwendigen Mieten rational zu prüfen. Gerade solche „Anlagewohnungen“ können dann durch überzogene, nicht nachhaltige Miet- und Kaufpreisniveaus zum „Investitionsgrab“ werden und die Bildung einer Immobilienblase fördern.

Angesichts einer noch geraume Zeit beanspruchenden Vorlaufphase, bevor überhaupt klar ist, in welcher Form der Brexit erfolgt, ist jedem Immobilienmarktteilnehmer vom Privat- bis institutionellen Investor zu raten, Professionalität zu bewahren und nicht überstürzt zu handeln – in welche Richtung auch immer - und vor allem auf sorgfältige Objekt-Prüfungen und unabhängige Beratung hinsichtlich Technik, Miet-/Kaufpreisniveau und Exit zu achten!

Pressemitteilung



Weitere Informationen: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit
Kennedydamm 55 / Ross-Straße
D-40476 Düsseldorf

Tel.: 02 11/83 91-307
Fax: 02 11/83 91-261
Mobil: 01 72/98 04-203
E-mail: t.glodek@aengevelt.com
URL: www.aengevelt.com