

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung 1-2/2017
vom 12. Januar 2017

www.iz.de

Es ist Zeit für den Exit

Wann, wenn nicht jetzt ist die richtige Zeit, um aus dem Wohnimmobilienmarkt auszusteigen, fragt John Amram, Geschäftsführer der HPBA.

Wenn die Party am schönsten ist, wird es höchste Zeit zu gehen. Dieser bewährte Spruch auch unter Börsenanlegern gilt derzeit für deutsche Wohnimmobilien – zumindest für einen großen Teil der Investoren. Die Preise steigen in den Ballungsgebieten Jahr um Jahr, Deutschland genießt international den Ruf eines sicheren Hafens, ein Wertverlust ist nicht zu befürchten, und im Vergleich zur Benchmark Bundesanleihe – ach, reden wir lieber nicht von Bundesanleihen.

Sicher ist: Wer sein Kapital in den vergangenen Jahren in deutsche Wohnimmobilien investiert hat, steht augenblicklich sehr gut da, jedenfalls auf dem Papier. Für mich gilt ein Gewinn nämlich erst dann als verdient, wenn ich erfolgreich liquidiere, alles andere

ist glaubensbasiert. Wer jetzt aber verkauft, kann seine Objekte zu einem ausgezeichneten Preis anbieten. Zunehmend suchen auch Versicherungen und Pensionsfonds, also Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont und niedrigeren Renditeerwartungen Objekte, weil Sicherheit ihr Hauptanlagekriterium ist. Ein Ausstieg jetzt kann Kapital freimachen, um in neue Assetklassen und Märkte mit vielversprechenderen Businessplänen zu reinvestieren. Oder aber man folgt mit dem Geld in der Tasche der Devise: Abwarten und Tee trinken, um bei passender Gelegenheit den Vorteil Liquidität zu nutzen und



John Amram. Bild: HPBA

umso dynamischer agieren zu können.

Der allgemeine Anlagedruck – Stichwort Brexit, Stichwort Vermögenserhalt – wird sicherlich noch zunehmen. Zugleich aber kommen erste Zinsmanöver auf, die den Markt verunsichern. Und natürlich haben allein die Überlegungen der EZB, die Zinsen anzuheben, psychologische Auswirkungen auf die Kaufpreiseinstellung vieler Investoren. Ein Gefühl geht um: dass wir plötzlich wieder an einem Zeitpunkt angekommen sind, an dem die Zinsen steigen werden. Das ändert den Blick. Manch ein Investor wird Preiskorrekturen einfordern oder tut es bereits.

Von der politischen Volatilität ganz zu schweigen. Immobilien-eigentümer haben keinen leichten Stand – weder auf Bundes- noch

auf Länderebene, wie Mietpreisbremse und Milieuschutzgebiete zeigen. Und die Bundestagswahl 2017 wird die Situation eher noch verschärfen, insbesondere für institutionelle Anleger und Family-Offices. Wenn etwa die möglichen steuerlichen Ankaufsvorteile bei Share-Deals wegfallen, werden abermals potenzielle Käufer dieser Anlageform den Rücken kehren. Mein Fazit daher: Für viele Akteure ist der Markt reif. Das „geduldigere“ Geld kann ruhig investieren, das opportunistische sollte weiterziehen.

Lesen Sie dazu auch die Gegenposition „Wohnungen kaufen lohnt noch immer“ auf dieser Seite.