Einfluss politischer Ereignisse auf den deutschen Immobilieninvestmentmarkt

Online-Umfrage unter Immobilieninvestoren aus Anlass der Bundestagswahl

September 2017

Research Germany

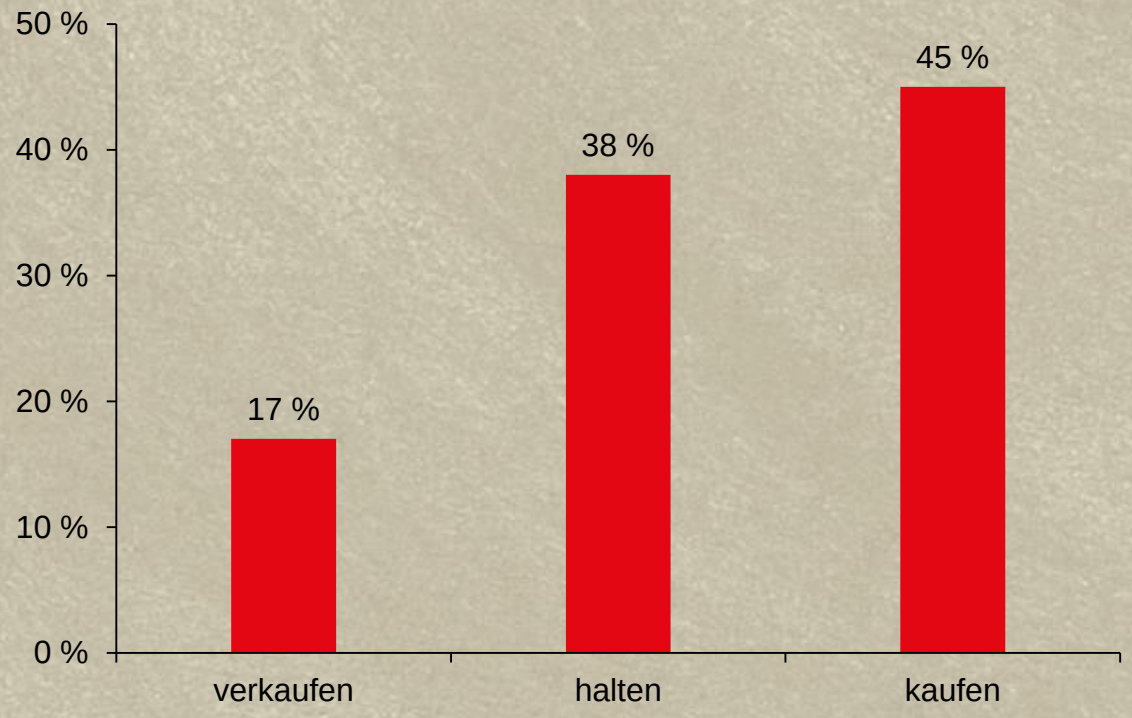
Hintergrund

- Der deutsche Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien befindet sich seit einigen Jahren in starker Verfassung. Insbesondere das geldpolitische Umfeld mit anhaltend niedrigen Zinsen und die umsatzstarken Vermietungsmärkte geben dem Markt Auftrieb. Allerdings gibt es eine Reihe von Risiken, deren Relevanz wir mit einer online-Umfrage Anfang September 2017 ermitteln möchten. Speziell im Zusammenhang mit der Bundestagswahl hat diese Befragung besonderes Gewicht.
- Die zentrale Frage der Umfrage lautet: Inwiefern beeinflussen verschiedene politische Ereignisse die Entscheidungen von Immobilieninvestoren in Deutschland? Dabei geht es ausschließlich um deren Auswirkungen auf den Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland.
- Die Investorenumfrage wurde im Zeitraum vom 29. August bis 6. September 2017 durchgeführt. Die Auswertung basiert auf Antworten von 100 Investoren. Diese verteilen sich zu rund 30 % auf Asset / Fonds Manager, gefolgt von privaten Investoren (18 %) und Entwicklern (13 %). Auf insgesamt zehn Investorentypen entfällt 5 % oder mehr der Antworten. Somit ist eine breite Verteilung unter verschiedenen Investorentypen gegeben.

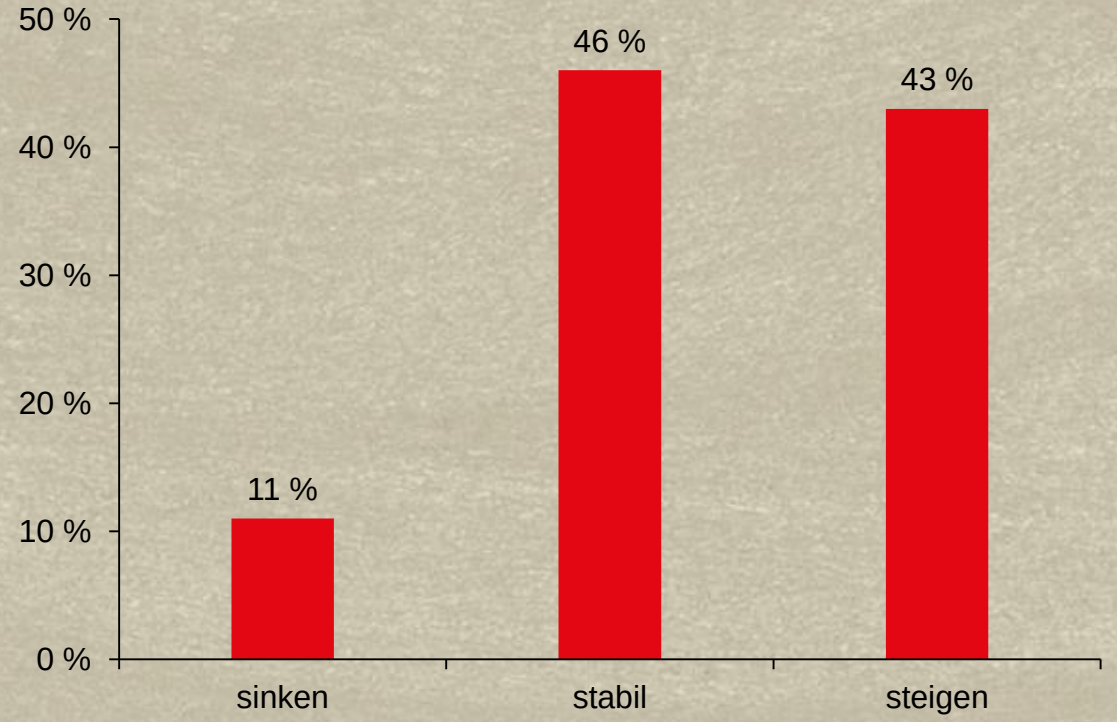
© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Die Mehrheit der Investoren möchte kaufen – das Transaktionsvolumen wird mindestens stabil bleiben!

Welche Investmentaktivitäten planen Sie per Saldo für die kommenden 12 Monate am deutschen gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt?



Wie wird sich Ihrer Meinung nach das Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland im Jahr 2017 ggü. 2016 entwickeln?



© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Die Mehrheit der Investoren möchte kaufen – das Transaktionsvolumen wird mindestens stabil bleiben!

- 45 % der Antwortenden planen in den kommenden 12 Monaten per Saldo ihre Immobilienbestände zu erhöhen. 38 % wollen ihre Bestände halten und nur 17% wollen per Saldo verkaufen. Unter denen, die ihre Bestände halten möchten, befinden sich einige, die ihr Portfolio optimieren wollen. Dazu werden sowohl Objekte verkauft als auch neue gekauft.
- Die Gründe für den hohen Anteil der Investoren, die ihre Bestände in Deutschland aufbauen wollen, liegen im wirtschaftlichen und wirtschaftspolitischen Umfeld in Deutschland aber auch in anderen Ländern. Ein weiterer Grund für die aktuell hohe Investorennachfrage ist die derzeitige Niedrigzinspolitik.
- 46 % der Antwortenden erwarten ein stabiles Transaktionsvolumen in 2017 ggü. 2016 und 43 % erwarten ein steigendes Volumen. Rund zwei Drittel der Antwortenden möchte verkaufen oder kaufen (d.h. einen positiven Einfluss auf das Transaktionsvolumen nehmen), somit erklärt sich der hohe Anteil derer, die ein steigendes Transaktionsvolumen erwarten.
- Als limitierend für den Handel mit Immobilien werden weniger die politischen Einflüsse auf den deutschen Immobilieninvestmentmarkt gesehen, sondern vielmehr das knappe Angebot an Immobilien. Bei einigen Investoren führt auch das hohe Preisniveau zu Kaufzurückhaltung.

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Brexit und das niedrige Zinsniveau beeinflussen den deutschen Immobilieninvestmentmarkt am stärksten!

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Brexit und das niedrige Zinsniveau beeinflussen den deutschen Immobilieninvestmentmarkt am stärksten!

- Ohne dass in der Umfrage Antwortkategorien vorgegeben waren, sehen 62 % der Antwortenden den **Brexit** als politisches Ereignis mit größtem Einfluss auf den deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Insgesamt werden bereits durch die Brexit-Entscheidung Vorteile und Stimuli für Kontinentaleuropa und insbesondere für Deutschland gesehen. Das führt zu steigender Investorennachfrage und Preissteige-rungen. Ein harter Brexit bedeutet aber langfristig Nachteile für ganz Europa. Fraglich sind auch die Arbeitsmarktbedingungen in UK. Eine Sonderkonjunktur für Frankfurt durch Bankenverlagerungen wird gesehen, aber unterschiedlich stark bewertet. Auswirkungen gibt es auf den Büro- und Wohnungsmarkt.

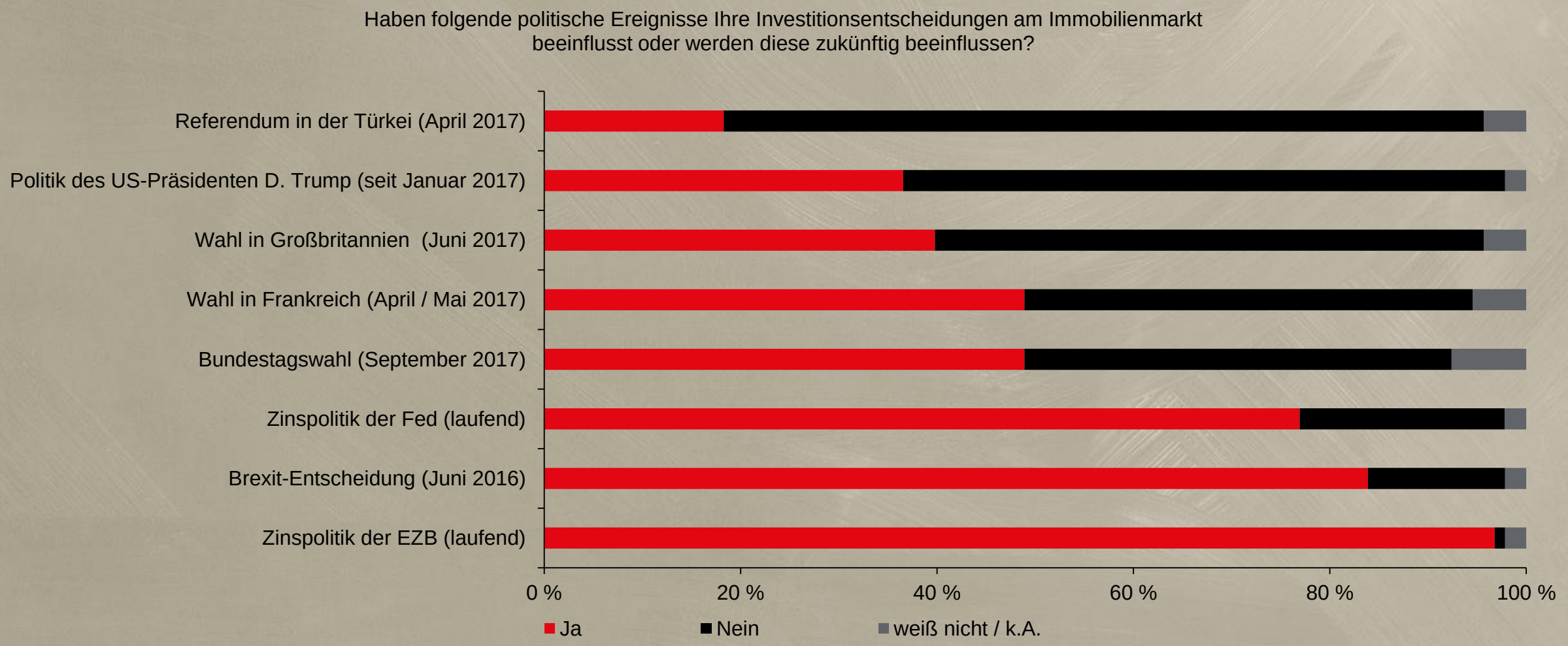
- Die **Zinspolitik**, bzw. das aktuelle Zinsniveau wird von 55 % als relevantes Ereignis gesehen. Hier ist nach Aussage vieler Antwortenden keine Zinswende erkennbar oder kurzfristig zu erwarten. Der Druck auf die Renditen bleibt somit erhalten, bzw. nimmt weiter zu. Solange die Spreads zwischen Immobilieninvestments zu Staatsanleihen die aktuellen Höhen behalten, bleiben Investments in den deutschen Immobilienmarkt ebenfalls hoch.

- Es folgen die Bundestagswahl und internationalen Themen wie die Politik des US-amerikanischen Präsidenten D. Trump sowie die Nordkorea-Krise. Hinsichtlich der **Politik von D. Trump** sind unter den Antwortenden zwei Lager zu identifizieren: Viele sehen keine Auswirkungen seiner Wahl, Politik bzw. Verhalten für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Andererseits erwarten und sehen auch viele erhebliche Auswirkungen wie wachsende Stabilität für Deutschland und Rückbesinnung auf die EU bzw. Deutschland. Internationales Kapital meidet die USA aufgrund von politischen Unsicherheiten.

- Werden die politischen Ereignisse klassifiziert, dann liegen weltpolitische Themen vor dem Brexit, Zinspolitik und aktuellen und jüngeren Wahlen. Das zeigt, dass internationale politische Themen einen erheblichen Einfluss auf die Entscheidungen von Immobilieninvestoren nehmen.

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Zinspolitik und Brexit beeinflussen die Investitionsentscheidungen erheblich!



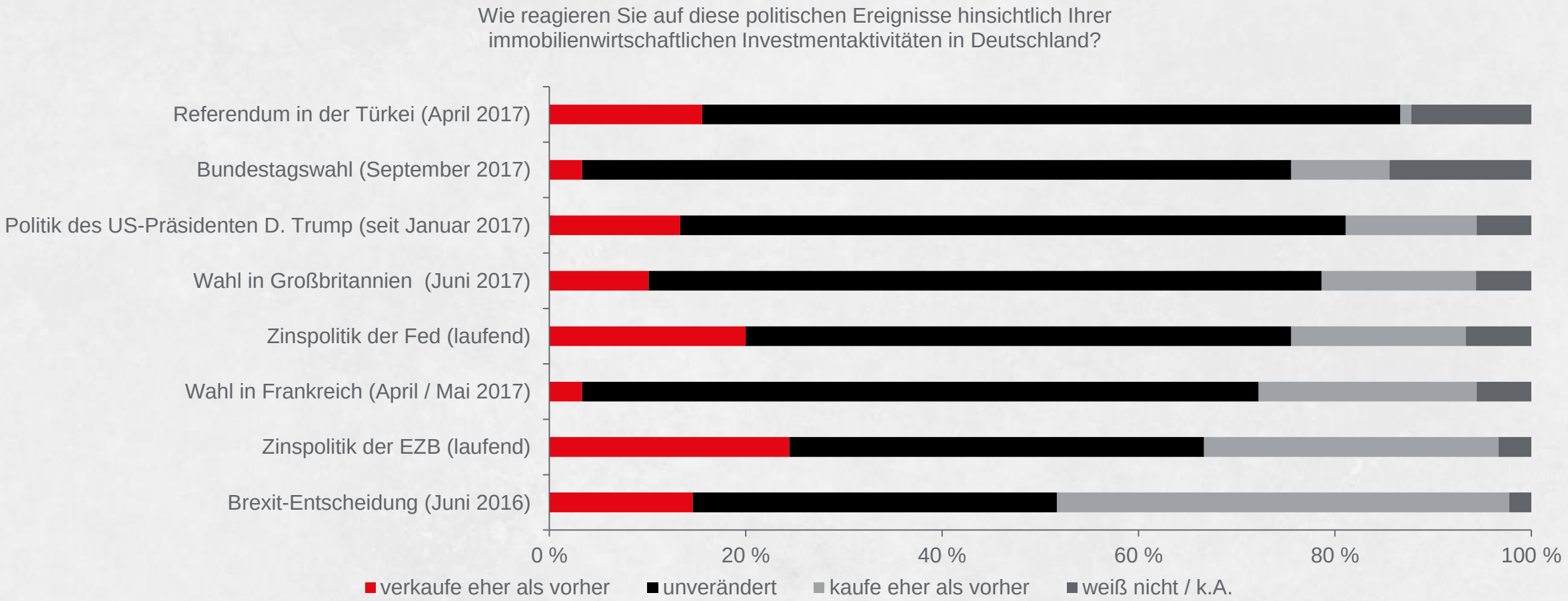
© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Zinspolitik und Brexit beeinflussen die Investitionsentscheidungen erheblich!

- 97 % der Antwortenden geben an, dass die Zinspolitik der EZB einen Einfluss auf ihre Investitionsentscheidungen nimmt. Die Brexit-Entscheidung (84 %) sowie die **Zinspolitik der Fed** (75 %) folgen. Hier ist seit einiger Zeit eine Normalisierung der Geldpolitik zu beobachten, die mittel- bis langfristig auf Einfluss auf EZB-Entscheidungen nehmen wird. Die steigenden Zinsen in den USA führen zu geänderten Verhältnissen von Immobilien ggü. anderen Assetklassen.
- Die **Bundestagswahl** hat für 48 % der Antwortenden einen Einfluss. Beim Wahlergebnis werden keine Überraschungen sondern Kontinuität erwartet, so dass Deutschland weiterhin ein Stabilitätsanker bleiben wird. Einige politische Themen werden nach der Wahl jedoch Einfluss insbesondere auf den Wohnimmobilienmarkt nehmen. Darunter fällt der weitere Fortgang der Mietpreisbremse, eine mögliche Einführung von Baukindergeld sowie weitere Entwicklungen bei der Grunderwerbsteuer.
- Ebenso hat die **Wahl in Frankreich** für 48 % der Antwortenden einen Einfluss. Insgesamt werden damit eine Stärkung für Europa und positive Tendenzen für Frankreich gesehen, aber eher geringere für Deutschland. Frankreich wird attraktiver, weil sicherer, als Investitionsstandort, jedoch bleiben die politischen Reformen (insb. am Arbeitsmarkt) abzuwarten, welche Auswirkungen sie auf die Wirtschaft nehmen.
- Das **Türkei-Referendum** hat nur für 18 % einen Einfluss. Hier gibt es unter den antwortenden Investoren zwei unterschiedliche Ansichten. Einige sehen keinen direkten Einfluss für Deutschland, andere hingegen erwarten Kapitalabzug und weniger Neuinvestitionen in der Türkei.

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Insbesondere der Brexit führt zu Bestandsaufbau in Deutschland



© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Insbesondere der Brexit führt zu Bestandsaufbau in Deutschland

- 46 % der Antwortenden geben an, aufgrund des Brexit und 30 % aufgrund der Zinspolitik der EZB eher in Deutschland zu investieren als vorher. Aber gleichzeitig entfällt der höchste Anteil in der Kategorie „verkaufe eher“ auf die Zinspolitik der EZB: Rund ein Viertel geben an, dass sie aufgrund der Zinspolitik der EZB verkaufen wollen – dies vor dem Hintergrund, dass das hohe Preisniveau Gewinnmitnahmen ermöglicht.
- Die meisten Antworten in der Kategorie „unverändert“ gibt es hinsichtlich der Bundestagswahl und der Türkeikrise. Bei der Bundestagswahl ist zu erkennen, dass viele Investoren zwar einen Einfluss beobachten (48 % sehen einen Einfluss), dieser aber nicht stark genug ist, um ihr Investitionsverhalten zu ändern. Somit zeigt sich, dass der gefühlte Einfluss der Bundestagswahl größer ist als das tatsächliche Verhalten widerspiegelt (72 % reagieren unverändert).
- Bei sieben von acht politischen Ereignissen hat die Antwort „unverändert“ den höchsten Anteil. Nur beim Ereignis „Brexit“ dominiert eine andere Antwort (i.e. „kaufe eher“).

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Zusammenfassung und Fazit

- Deutschland hat ein sehr stabiles politisches Umfeld, welches sich positiv auf die generelle Konjunktur und insbesondere auch auf den Immobilieninvestmentmarkt auswirkt. Die Mehrheit der antwortenden Investoren möchte ihre Immobilienbestände in Deutschland vergrößern, dementsprechend erwarten sie ein auf sehr hohem Niveau stabiles oder sogar noch steigendes Transaktionsvolumen für 2017. Die Investoren treffen jedoch am deutschen Markt auf ein sehr knappes Produktangebot und damit verursacht ein sehr hohes Preisniveau. Dieses erschwert den Ankauf, ermöglicht aber durch Verkäufe eine Portfoliooptimierung.
- Die antwortenden Investoren erkennen, dass politische Ereignisse einen Einfluss auf den Immobilieninvestmentmarkt nehmen.
  Die stärksten Einflüsse werden vom Brexit, der Zinspolitik sowie Wahlen in verschiedenen EU-Ländern erwartet bzw. gesehen.
  Die Investoren geben an, dass gerade die ersten beiden Ereignisse ihre Investitionsentscheidungen beeinflusst haben. Aufgrund des Brexit kaufen sie sogar stärker in Deutschland als vor dieser Entscheidung.
- Politisches Handeln hat eine hohe Bedeutung für die Wirtschaft und Stabilität eines Landes und somit für die (internationalen) Kapitalflüsse von Investoren. Nach der bevorstehenden Bundestagswahl wird weitere Kontinuität und Stabilität erwartet. Im internationalen Vergleich wird Deutschland somit Fokusland für Immobilieninvestoren bleiben.

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

Vielen Dank

Helge Scheunemann
Head of Research Germany
Hamburg
+49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.