



www.ricseurope.eu/deutschland

Deutlich weniger Schutz vor Inflation als gedacht

RICS. Jahrzehntlang galt die Devise, dass Inflation sich positiv auf den Wert von Immobilien auswirke. Eine aktuelle Studie meldet berechtigte Zweifel an. Grund ist auch die demografische Entwicklung.

Gerhard K. Kemper FRICS

Vor allem die alten Hasen im Immobiliengeschäft erinnern sich, dass Inflation „gut“ für Immobilien ist. Sie kennen die 60er- und frühen 70er-Jahre mit hohem Wirtschaftswachstum, steigenden Bevölkerungszahlen und – für unsere Verhältnisse – hoher Inflation. Immobilien gediehen in diesem Umfeld so prächtig, dass viele davon ausgehen, dass Immobilieninvestments der beste Schutz vor Inflation sind.

Die Langzeitstudie „Property and Inflation“ des Investment-Property-Forums in London vom November 2010 kommt zu anderen Schlüssen: Immobilieninvestments bieten zwar eine positive reale Rendite, aber keinen Schutz per se vor Inflation. Der Zeitpunkt, wann die Immobilie im Konjunkturzyklus erworben wurde und das Wirtschaftswachstum sind wichtigere Faktoren für den Erfolg einer Immobilieninvestition als das Inflationsniveau.

Selbst wenn die Mieten indiziert sind und so automatisch an das Preisniveau angepasst werden können, kommt die Stunde der Wahrheit: Wenn die indizierte Miete schneller als der Markt gestiegen ist, muss sie bei Auslaufen des Mietvertrags auf das Marktmietniveau



Gerhard K. Kemper FRICS

ist Vorstandsmitglied der RICS Deutschland, Dozent an der HAWK Fachhochschule Holzminen und Eigentümer des Beratungsunternehmens GEKA KEMPER GmbH in Düsseldorf.

reduziert werden, und der vermeintliche Inflationsschutz war eine Illusion. Oder anders gefragt: Können sich die Immobiliennutzer die inflationsangepassten Mieten noch leisten?

Deutschland wird älter

Lohngetriebene Bau- und Instandhaltungskosten wachsen dagegen fast ungebremst, und auch die – für die Immobilienwirtschaft so wichtigen – langfristigen Finanzierungskosten steigen, wenn Anleger die Anleihemärkte meiden und nur zurückkehren, wenn eine positive, reale Nach-Steuer-Rendite lockt. Bleibt nur noch das Argument: Immobilien sind knapp und es werden zu wenig gebaut.

Das mag für Teilmärkte stimmen, aber nicht für Deutschland als Ganzes. Deutschland wird älter, und es wird in Zukunft immer weniger Deutsche geben. Dass diese Entwicklung durch Zuwanderung aufgefangen werden kann, ist so gut wie unmöglich. Die demografische Entwicklung Deutschlands ist ein Langzeittrend, dessen konkrete langfristige Auswirkungen schwierig vorherzusagen sind. Viele Immobilienprofis blenden daher alles aus, was sich jenseits eines Fünfjahreshorizonts abspielt. Damit werden sie der Immobilie als langfristiges Investitionsgut nicht gerecht.

Viele Fragen offen

Es gibt viele Fragen, bei deren Beantwortung wir erst am Anfang stehen: Wie wirkt sich die Demografie auf die Teilmärkte Wohnen, Büro, Einzelhandel oder Logistik/Industrie aus? Was

passiert, wenn generelle demografische Entwicklungen von Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands überlagert werden? Schon jetzt scheint es starke Wanderungsbewegungen vom Land in Ballungsgebiete, von Nord nach Süd oder von Ost nach West zu geben. Wie gehen die Kommunen mit diesen Entwicklungen um? Es lohnt sich, diese Fragen anzugehen und das eigene Handeln frühzeitig auf diese Veränderungen auszurichten. Mit den Themen Inflation und Demografie beschäftigt sich auch der diesjährige RICS-Focus (siehe Infokasten). ←|

Infokasten

„Inflation und Demografie – Perspektiven für die Immobilienwirtschaft“ lautet der Titel des diesjährigen RICS-Focus 2011, der am 7. April 2011 in Berlin stattfindet.

Namhafte Referenten und Podiumsgäste erwarten die Teilnehmer, darunter der renommierte Bevölkerungsforscher Prof. Dr. Herwig Birg, Martin Eberhard FRICS (Union Investment), Dr. Tobias Just (DB Research), Andreas Lehner (Activum SG Advisory), Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS (Dr. Leopoldsberger + Partner), Dr. Thorsten Polleit (Barclays Bank), Charles Pridgeon (Allianz Real Estate) und Iris Schöberl (F&C REIT Asset Management). Das Programm und weitere Informationen stehen im Internet unter www.ricseurope.eu/focus2011.

Teilnahmegebühr: 200 Euro für RICS-Mitglieder, 225,00 Euro für Mitglieder der gif, immoebis und Frauen in der Immobilienwirtschaft, 250 Euro für Nicht-Mitglieder.