

Auszug aus „Der Fondsbrief“, Nr. 259 vom 1. April 2016

<http://www.rohmert-medien.de/wp-content/uploads/2016/03/Der-Fondsbrief-Nr-258.pdf>  
abgerufen am 17.05.2016

## Gäste tanzen auf Immobilienparty näher an der Tür Stimmungsbericht von der Mipim in Cannes

Die MIPIM war ein Wechselbad der Gefühle. Nicht nur wegen des Wetters. Nach Sonne zu Beginn und einem der wettertechnisch schlimmsten Tage der Messegeschichte mit abgesagten Events in den Strandzelten, weil diese einfach wegwehten, schien zum Schluss dann doch wieder die Sonne. Der Eindruck des Wetters kommt dabei der Stimmung recht nah. Gefühlt war die Messe gut. Aber am Horizont bereitet man sich auf etwas vor, bei dem keiner weiß, was es sein könnte.

Die 27. MIPIM, eine der größten Immobilienmessen, fand Mitte März im südfranzösischen Cannes statt. Wir fragen uns bis heute, ob eine Stadt mit 75.000 Einwohnern wirklich der richtige Ort ist, um 23.500 Immobilienprofis aus aller Welt einfliegen zu lassen. Für Hotels, Taxis und Restaurants ist die Messe, ökonomisch betrachtet, jedenfalls der Höhepunkt des Jahres.

**Eine Mischung aus Optimismus und Vorsicht war das Fazit der Messegesellschaft Reed Midem. Das spiegelt gut unsere Eindrücke der diversen Gespräche. „Grundsätzlich ist die positive Stimmung der vergangenen Jahre immer noch spürbar. Aber die Stimmung ist zweigleisig geworden: Auf der einen Seite läuft es für die meisten Marktteilnehmer sehr gut - auf der anderen Seite warten alle auf eine spürbare Korrektur“, resümiert Christian Albrings, CEO der noch jungen albrings + müller AG aus Stuttgart. Für Albrings und seinen Kollegen Steffen Müller ist die MIPIM die erste große Messe, nachdem das Unternehmen erst im vergangenen Oktober gegründet wurde. Das Unternehmen hat sich auf die ganzheitliche Immobilienberatung und Projektentwicklung spezialisiert.**

Die 27. Mipim könnte für die einen den Wendepunkt im Zyklus eingeläutet haben. Für andere Teilbereiche der Branche sehen die Auguren hingegen einen „Tafelberg“-Zyklus. So sieht Dr. Konstantin Kortmann, National Director bei JLL und Head of Residential Investment Germany die Mieten in Deutschland vielfach am Peak angekommen. Das Thema „Wohnen“ hat die eigentlich für Gewerbeimmobilien gedachte Messe endgültig erreicht. Viele Investoren fragen vermehrt nach deutschen Wohnobjekten. Nationale und internationale institutionelle Investoren suchen den sicheren Cash flow, Stabilität fürs Portfolio und natürlich einen Parkplatz für ihr Geld.

Für andere Investoren, gerade aus dem Nahen Osten, kommt ein weiteres Motiv für Immobilieninvestments in Deutschland hinzu: Sicherheit. Laut Martin Hellweger, Gründer und CEO von Kronberg International fühlen sich viele Investoren rund um den Golf von Aden durch die Unsicherheiten in den umliegenden Regionen bedroht. Europa und Deutschland gelten dabei als sicherer Kapital-Parkplatz. Hellweger gehörte auch zu denjenigen Gesprächspartnern, die die Marktbedingungen mit Skepsis betrachten. Kapital zum Nulltarif und eine Verschiebung des Gleichgewichts von Angebot und Nachfrage könne nicht ewig so weiter gehen, so diverse Gesprächspartner. Wo das Crashszenario herkommen soll, konnte allerdings auch niemand beantworten.

Wohin mit all dem Geld, fragen sich dieser Tage besonders die vielen institutionellen Investoren, die auf der Messe nach Produkten suchten. „Es geht dabei nur noch um Volumen“, so Klaus Franken, Geschäftsführer der Catella Projekt Management. „Es wird gekauft und finanziert, was verfügbar ist. Die Qualitätsfilter sind weitgehend ausgeschaltet. Es gibt keine Finanzierungsblase, es werden keine

Werte vernichtet – aber Rendite wird zum Fremdwort und diverse Bausünden werden wir morgen beklagen“, so Franken.

Zu den positiven Denkern der Szene gehörten zweifellos die Banker. Dank der niedrigen Zinsen werde das Geschäft mit Immobilien weiterhin funktionieren. „Es fehlen einfach Alternativinvestments“, so Eberhard Maier von der BayernLB. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seien zudem weiter positiv. Europa und allen voran Deutschland entwickelt sich auch für asiatischen Investoren immer mehr zum Scherpunkt ihrer Aktivitäten. Das war auf der Messe deutlich zu spüren. Die BayernLB versucht dabei Investoren aus Fernost direkt durch ihre eigenen Niederlassungen in Paris und London „abzufischen“, denn dort sei der erste Anlaufpunkt für viele Investoren.

Fazit: Was bleibt von der 27. Messe im südfranzösischen Cannes? Das Wetter war so abwechslungsreich wie die eingefangenen Stimmungsbilder. Auf den deutschen Messeständen war im Vergleich zur europäischen Konkurrenz erkennbar, wie bullish viele auf Deutschland sind. Das zeigte auch die politische Prominenz - so war mit Staatssekretär Gunther Adler erstmals ein deutscher Spitzenpolitiker an der Croisette.

Bei den Marktszenarien sind wir so unsicher wie viele andere Marktteilnehmer auch. „Die Party geht weiter, aber wir tanzen alle näher an der Tür“, so ein deutscher Messegast. Solange Geld nicht knapp wird, Investoren den Markt mit Eigenkapital überschwemmen und somit nahezu alles finanziert wird, sind Crashszenarien wie 2007 nur schwer vorstellbar. Andererseits steigen mit den stetig steigenden Preisen auch die Finanzierungsvolumina und damit auch die Risiken für die Finanzierer. Spannend wird auch die Entwicklung an den Mietmärkten. Die Zeichen scheinen auf Stagnation zu stehen. So sind die ersten Einzelhandelsmieten in den Top-Städten gesättigt. Das könnten die ersten Anzeichen für ein Ende des Zyklus sein.