



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

RAT DER IMMOBILIENWEISEN LEGT FRÜHJAHRSGUTACHTEN VOR

03.02.2010 Fachinformation

Der von Immobilien Zeitung und dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) initiierte Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft hat am 2. Februar sein Frühjahrgutachten vorgestellt. Die Prognose geht von drastisch steigenden Leerständen an den deutschen Büromärkten aus. Hingegen sei die Sorge vor einer neuen Wohnungsnot völlig unbegründet. Ähnliches gelte für die befürchtete Kreditklemme, deren Auftreten für dieses Jahr als eher unwahrscheinlich eingestuft wird. Der im Jahr 2002 gegründete Rat der Immobilienweisen besteht aus Vertretern der Forschungsinstitute BulwienGesa, GfK GeoMarketing und empirica. Neu hinzugekommen ist im vergangenen Jahr Prof. Wolfgang Wiegard, Mitglied im Sachverständigenrat der Bundesregierung, für die Analyse der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die Märkte für Büros, Wohnungen und Einzelhandel entwickeln. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Kreditklemme für 2010 kann nicht ausgeschlossen werden "Das größte Risiko für die konjunkturelle Erholung besteht im Auftreten einer Kreditklemme", betont Professor Wolfgang Wiegard. Für dieses Jahr könne eine Kreditklemme nicht ausgeschlossen werden. Andererseits bestehe kein Anlass zu apokalyptischen Visionen, derzeit gibt es noch keine Kreditklemme. Der Rückgang des Kreditwachstums lasse sich durch die realwirtschaftliche Entwicklung und die gestiegene Wahrscheinlichkeit von Kreditausfällen erklären. "Für eine darüber hinausgehende bankseitige Verknappung des Kreditangebots gibt es keine Anhaltspunkte", betont Wiegard. Wiegard rechnet auch nicht mit einer hohen Inflation. "Es deutet nichts auf mittel- oder längerfristige Inflationsgefahren im Euro-Raum hin", so Wiegard. Die Europäische Zentralbank habe die Instrumente, um schnell und unproblematisch überflüssige Liquidität kurzfristig einzusammeln. Bei den kurzfristigen Zinsen geht Wiegard angesichts unausgelasteter Kapazitäten und günstiger Inflationsaussichten auf absehbare Zeit weiter von niedrigen Sätzen aus. Eine Leitzinserhöhung sei bis weit in die zweite Hälfte des laufenden Jahres nicht in Sicht. Eine ausufernde Staatsverschuldung würde allerdings die langfristigen Zinsen ansteigen lassen. Andererseits würden bei einer mutigen Haushaltskonsolidierung die langfristigen Zinsen nur moderat ansteigen. "Für die Immobilienwirtschaft wären langfristig steigende Zinsen fatal. Deshalb ist gerade auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht eine Begrenzung der dauerhaften staatlichen Neuverschuldung erforderlich." Es deute aber einiges darauf hin, dass in den OECD-Staaten ab 2011 mit einer merklichen Haushaltskonsolidierung begonnen wird, macht Wiegard der Branche Mut. Büroimmobilien: Rekordleerstände zu erwarten Ein Rückgang der Zahl der Bürobeschäftigten bei gleichzeitiger Zunahme der Fertigstellungen wird 2010 auf den deutschen Büromärkten zu neuen Höchstwerten bei den Leerständen führen, so die Prognose von Andreas Schulten, Vorstand von BulwienGesa. Demnach werde die Zahl der Bürobeschäftigten nach einem leichten Zuwachs von 0,12 Prozent im Jahr 2009 in diesem Jahr um 2,0 Prozent oder 270.000 Personen auf knapp 12,7 Mio. sinken. Gleichzeitig steigt das Fertigstellungsvolumen im Neubau in den sieben wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) 2010 um 16,3 Prozent auf knapp 1,15 Mio. Quadratmeter, den höchsten Wert seit fünf Jahren. In der Folge werden dieses Jahr in den großen Metropolen 8,75 Mio. Quadratmeter Bürofläche leer stehen – eine erneute Zunahme um 18,8 Prozent nach einem Wachstum von 10 Prozent im vergangenen Jahr. Die durchschnittliche Leerstandsquote steigt nach 8,8 Prozent im Jahr 2008 und 9,7 Prozent im Jahr 2009 dieses Jahr auf den neuen Höchststand von 11,3 Prozent. Mit Ausnahme von Berlin und Frankfurt werden alle wichtigen Bürostandorte voraussichtlich neue Rekordleerstände zu verzeichnen haben, wobei Frankfurt mit 19,1 Prozent die mit Abstand höchste Leerstandsquote aufweisen wird. Deutlich optimistischer

ist Schulten dagegen für den Investmentmarkt. Nach einer Halbierung des Transaktionsvolumen auf knapp 12 Mrd. Euro im Jahr 2009 erwartet er für 2010 Transaktionen mit einem Volumen von 20 Mrd. Euro. Grundlage hierfür ist die Belebung auf dem Investmentmarkt ab August 2009 und die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Frühindikatoren wie des King Sturge Immobilienkonjunktur-Index. "Diese Entwicklung sollte, eine Fortschreibung der wirtschaftlichen Erholungstendenzen vorausgesetzt, auch im Jahr 2010 anhalten", betont Schulten. Sollte es nicht zu größeren Finanzierungsengpässen kommen, erwartet er deshalb auch eine Entspannung bei Portfoliodeals.

Wohnimmobilien: Angst vor Wohnungsnot unbegründet

Gute Nachrichten hat Harald Simons, Vorstand von empirica, für die Eigentümer von Wohnimmobilien. Nach einem Rückgang der Wohnimmobilienpreise in den vergangenen Jahren steigen die Preise auf den deutschen Wohnungsmärkten mittlerweile wieder. "Das Jahr 2009 dürfte den unteren Wendepunkt des Wohnungsmarktzyklus markiert haben", betont Simons. Die Wirtschaftskrise habe die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt zwar möglicherweise abgeschwächt, aber nicht verhindert. Bei der Erholung handele es sich auch nicht um eine "Flucht in Sachwerte" aus Inflationsangst, da die fundamentalen Werte bereits seit über einem Jahr auf eine Trendwende hindeuten. "Dies bedeutet, dass die Erholung nicht nur vorübergehender Natur ist." Simons rechnet damit, dass die Kaufpreise für Geschosswohnungen in westdeutschen kreisfreien Städten 2010 um 1,5 Prozent und damit ähnlich steigen werden wie 2009. In den nächsten ein bis zwei Jahren würden dann die Mieten und Preise auch in den Landkreisen wieder anziehen. Die angesichts der auf einen Rekordtiefstand gefallen Fertigungszahlen immer wieder geäußerte Angst vor einer Wohnungsnot oder einer Wohnungsverknappung sei mit Ausnahme einzelner Regionen wie München, Freiburg oder Heidelberg unbegründet, betont Simons. "Die amtlichen Statistiken weisen darauf hin, dass sich das Wohnungsangebot im westdeutschen Mittel analog zur Wohnungsnachfrage entwickelt hat." So ist die Zahl der Haushalte in Westdeutschland zwischen 1994 und 2008 um knapp 10 Prozent oder 2,7 Mio. gestiegen. Die Wohnungsfortschreibung der statistischen Ämter weise dagegen einen Anstieg der Wohnungszahl um 14 Prozent oder 3,9 Mio. aus. Selbst bei einer Korrektur von Ungenauigkeiten der Statistik eräbe sich eine ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung. In die gleiche Richtung deuteten auch andere Indikatoren: So zeige der Leerstand in Westdeutschland seit 2002 einen leichten, kontinuierlichen Anstieg, und die Nominalmieten seien seit 2004 konstant. In München, Köln, Hamburg und eingeschränkt Frankfurt würde ein weiterer Rückgang der Wohnungsfertigung jedoch tatsächlich zu einer wachsenden Anspannung auf den Wohnungsmärkten führen.

<https://bbu.de/beitraege/rat-der-immobilienweisen-legt-fruehjahrgutachten-vor>