



RAT DER IMMOBILIENWEISEN PROGNOTIZIERT STABILEN AUFSCHWUNG

10.02.2011 Fachinformation

Günstige Aussichten für die deutsche Immobilienbranche prophezeit der von Immobilien Zeitung und Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) initiierte Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten. Die deutsche Immobilienwirtschaft profitiere von günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie dem Rückgang der Arbeitslosigkeit, steigender Kaufkraft und moderaten Hypothekenzinsen. Zudem fließe viel internationales Kapital in den als sicher geltenden Investitionsstandort Deutschland. Inflationsängsten erteilt der Rat eine Absage. "Alle Indikatoren deuten auf eine günstige Entwicklung hin", erklärte der Wirtschaftsweisen Prof. Wolfgang Wiegard bei der Vorstellung des Frühjahrsgutachtens in Berlin. Aufgrund einer soliden Wirtschaftsentwicklung und weiter sinkender Arbeitslosigkeit sei Deutschland zu Europas Konjunkturlokomotive geworden. Inflationsbefürchtungen sowie der Angst vor stark steigenden Zinsen widersprach Wiegard. Die Zinsen würden zwar leicht steigen, blieben aber auf einem vergleichsweise niedrigen, investorenfreundlichen Niveau. Außerdem profitiere Deutschland vom weltweiten Mangel an risikoarmen Anlagemöglichkeiten. Die internationalen Kapitalströme richteten sich deswegen verstärkt auf den sicheren Hafen Deutschland. Gerade die früheren Kapitalabflüsse aus Deutschland, mit denen zum Teil der Immobilienboom in Spanien oder Irland finanziert wurde, würden nach dem Platzen der dortigen Immobilienblasen verstärkt nach Deutschland zurückkommen. "Ein erheblicher Teil wird dabei in die Immobilienwirtschaft fließen", betont Wiegard. Deutschland attraktiv für Expansionspläne internationaler Retailer Die positive Entwicklung spiegle sich auch in den einzelnen im Gutachten betrachteten Teilmärkten für Büro-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien wider. So erwartet die GfK Geo Marketing für 2011 eine deutliche Steigerung der Kaufkraft der Deutschen um rund 41 Mrd. Euro bzw. 2,6 Prozent. Bei der Pro-Kopf-Kaufkraft sollen dabei insbesondere die großen Stadtkreise Zuwächse zu verzeichnen sein. Diese Entwicklung, verbunden mit der im europäischen Vergleich ohnehin hohen Kaufkraft, mache Deutschland attraktiv für die Expansionspläne internationaler Einzelhändler. Wohnungsmieten und -preise: Anstieg auch in den Landkreisen Auf dem Wohnimmobilienmarkt habe die Trendwende bei Preisen und Mieten nach den Städten nun die Landkreise erreicht, berichtete empirica-Vorstand Prof. Harald Simons. Nach über einem Jahrzehnt Stagnation zögen in den Landkreisen die Preise vielerorts an. 81 Prozent der westdeutschen Bevölkerung lebten mittlerweile in Städten oder Landkreisen mit steigenden Mieten bei Neuverträgen. Im Mittel seien die Angebotsmieten in den ersten drei Quartalen 2010 um 3,4 Prozent gestiegen, diese Entwicklung werde allerdings dieses Jahr an Fahrt gewinnen. Deutlicher als im Bundesdurchschnitt erhöhten sich die Mieten in den Metropolen. So legten sie laut empirica gegenüber dem Mittelwert der Jahre 2005/2006 in Hamburg um 23 und in Berlin um 20 Prozent zu. Die Kaufpreise seien hingegen nur um 1,2 Prozent gestiegen und hätten real damit stagniert. Für dieses Jahr erwartet empirica für die Angebotsmieten jedoch einen größeren Preisschritt von drei bis vier Prozent. "Die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt hat eine reale Basis und ist nicht Ausdruck einer kurzfristigen konjunkturellen Entwicklung, z.B. bedingt durch das Ende der Wirtschaftskrise", betonte Simons. Die Miet- und Preisanstiege seien Folge eines kontinuierlichen Anstiegs der Nachfrage bei gleichzeitig kaum mehr wachsendem Wohnungsangebot.

