

MÄRKTE | 10.01.2012

Deutsche Immobilien sind heiß begehrt

VON KATJA BÜHREN



Deutsche Wohnimmobilien bleiben auch 2012 Investors Liebling.

Bild: fotolia.de/Knut Wiarda

Investoren schätzen den deutschen Immobilienmarkt noch positiver ein als vor einem Jahr: 38% der von Ernst & Young (E&Y) Real Estate befragten Unternehmen und Investoren halten Deutschland für einen sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments, weitere 61% für attraktiv. Vor einem Jahr waren es noch 33% bzw. 57%. Im Vergleich zu anderen europäischen Immobilienstandorten gilt Deutschland für 52% der Befragten als sehr attraktiv (Vorjahr: 54%), für 47% (32%) als attraktiv. Was das Transaktionsvolumen für Gewerbe- und Wohninvestments in diesem Jahr angeht, rechnet Hartmut Fründ, Managing Partner bei E&Y Real Estate allerdings mit einem "normalen, aber guten Jahr". Mit 27 bis 30 Mrd. Euro werde es in etwa auf dem Niveau von 2011 liegen (28 Mrd. Euro).

"Wir erwarten, dass die schwierige Finanzierung für 2012 ein limitierender Faktor ist", sagt Christian Schulz-Wulkow, Partner bei E&Y Real Estate. Entsprechend habe man das Transaktionsvolumen konservativ geschätzt. Etwas mehr als die Hälfte (56%) der 80 für das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2012 befragten Unternehmen und Investoren sind da anderer Meinung: Sie erwarten hierzulande ein steigendes

Transaktionsvolumen.

Etwa 88% stimmen der Aussage zu, dass die Inflationssorge das Immobilieninteresse steigert, 85% gehen davon aus, dass aufgrund von Solvency II Versicherungen und Pensionskassen künftig verstärkt als Fremdkapitalgeber für das Immobilieninvestment auftreten werden. "Sie werden aber nur das großvolumige Spitzensegment übernehmen", so Schulz-Wulkow. Das werde den Bedarf an Finanzierungsmöglichkeiten jenseits der Banken nicht decken.

Wohnimmobilien bleiben 2012 Investors Liebling

Noch stärker als 2011 werden in diesem Jahr Wohnimmobilien im Fokus der Investoren stehen, nennt Schulz-Wulkow, Partner bei E&Y Real Estate ein weiteres Umfrage-Ergebnis: Für 69% der Befragten ist diese Assetklasse die am meisten favorisierte (2011: 44%). Drei Viertel rechnen mit steigenden Preisen bei Wohnimmobilien in sehr guten Lagen (2011: 84%). Ebenfalls bei Investoren beliebter als im Vorjahr sind Einzelhandelsobjekte: Sie sind bei 51% der Befragten stark nachgefragt, 2011 waren es 36%. Auch hier rechnet knapp die Hälfte (46%) der Befragten mit steigenden Preisen in 1a-Lage.

Büros sind dagegen weiter in der Gunst der Käufer gesunken: Auf dieses Segment legen noch 14% der Befragten einen starken Investmentfokus, 2011 war es noch ein Fünftel. 35% wollen dagegen in diesem Jahr wenig oder gar nicht in Büros investieren (2011: 40%) Hier gehen etwa 27% von steigenden Preisen in sehr guten Lagen aus, 64% rechnen mit stabilen Preisen.

Halten insgesamt 99% der Befragten in Deutschland den hiesigen Immobilienmarkt für attraktiv, fällt das Ergebnis für die elf weiteren europäischen Immobilienmärkte, die erstmals für das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt untersucht wurden (insgesamt 460 Antworten), schlechter aus. Als Gründe dafür führt E&Y Real Estate die Unsicherheit über die wirtschaftliche Stabilität und fehlende Transaktionsmöglichkeiten zu attraktiven Preisen an. So erwartet die Mehrheit der Befragten einen Rückgang der Transaktionen aufgrund der Eurokrise. Nur in Deutschland, Frankreich und Luxemburg ist gut die Hälfte der Befragten davon überzeugt, dass das Transaktionsvolumen 2012 das des Vorjahres übersteigen wird.