

Optimismus unter deutschen Immobilieninvestoren: Stimmungsbarometer legt erneut zu

Die internationale Finanzkrise hat dem Optimismus der Immobilienprofis in Deutschland keinen Abbruch getan. Sie sehen ihre Lage erneut positiver als im Jahr zuvor. Zu diesem Ergebnis kommt die Folgestudie „Immobilieninvestitionen in Europa 2007“ von Union Investment. Der Immobilien-Klimaindex, der Stimmungen und Erwartungen von 161 Immobilienunternehmen und institutionellen Immobilienanlegern in Deutschland, Großbritannien und Frankreich misst, legte in Deutschland gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Punkte auf 71,3 Punkte zu. Damit überflügelte er erstmals seit Erhebung in 2005 die Vergleichsindizes in Frankreich (69,3 Punkte) und Großbritannien (65,4 Punkte). „Der positive Trend der letzten beiden Jahre spiegelt den Aufschwung an den deutschen Immobilienmärkten wider, der sich wie die allgemeine Konjunktur als sehr robust erweist“, sagt Dr. Reinhard Kutscher, Vorstandssprecher der Union Investment Real Estate AG.

Stabile Werte für Deutschland

Eine anhaltend hohe Attraktivität attestieren dem deutschen Markt dementsprechend auch die ausländischen Investoren: Rund Dreiviertel der Befragten (71%) schreiben Deutschland für die nächsten zwölf Monate eine bedeutende Rolle als Standort für Immobilieninvestitionen zu. Der Vorjahreswert lag bereits bei hohen 65%. Weiterhin erwarten 30% der vom Meinungsforschungsinstitut forsa interviewten Immobilienexperten ein (deutlich) steigendes Interesse ausländischer Immobilieninvestoren am deutschen Markt. Das als positiv wahrgenommene Investitionsklima in Deutschland findet seine Entsprechung in der positiven Sicht deutscher Immobilieninvestoren auf die eigene Geschäftsentwicklung: Der jährlichen Umfrage zufolge beurteilen 63% der deutschen Investoren ihre aktuelle wirtschaftliche Lage besser als in 2006; eine ebenfalls deutliche Mehrheit (63 %) rechnet auch für die kommenden zwölf Monate mit einer besseren Geschäftsentwicklung.

Erhöhung der Immobilieninvestitionen geplant

Von ebenfalls hohem Optimismus gekennzeichnet ist die Ankündigung von immerhin 44% der befragten deutschen Investoren, ihre Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienanlageprodukte in den nächsten zwölf Monaten zum Teil sogar deutlich zu erhöhen. „Bei den kurz- bis mittelfristigen Erwartungen zeigen sich die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr. Während der Indikator zur Beurteilung der Zukunftsaussichten in Deutschland seit Sommer 2006 um mehr als sieben Punkte auf 74,0 Punkte zulegen, ist der Erwartungs-Indikator in Großbritannien im gleichen Zeitraum um gut 14 Punkte auf einen Wert von 49 Punkten – damit auf den niedrigsten Wert seit 2005 – dramatisch abgerutscht“, kommentiert Kutscher das Umfrageergebnis.

Stimmungswandel bei UK-Investoren

Beeinflusst von der Eintrübung am Londoner Büroimmobilienmarkt, präsentiert sich auch das Stimmungsbild der britischen Immobilieninvestoren deutlich verhaltener als in den beiden Vorjahren. Blickten die UK-Investoren in 2006 noch mehrheitlich optimistisch in die Unternehmens-Zukunft (73%), wird die eigene wirtschaftliche Perspektive für die nächsten zwölf Monate zum Erhebungszeitpunkt noch von 53% der Befragten positiv eingeschätzt. „Die hohe Nervosität ist in London greifbar; die hohe Diskrepanz zu den Werten in Deutschland legt den Schluss nahe, dass die britischen Investoren offensichtlich ihren Glauben an eine kurzfristige Besserung des Investitionsklimas verloren haben“, sagt Vorstandschef Kutscher. Weiteres Indiz hierfür: Gegenüber dem Vorjahr, als 56% der Befragten eine Erhöhung ihrer Immobilieninvestitionen ankündigten, ist die Investitionsbereitschaft der britischen Investoren drastisch gesunken. Nur noch jeder dritte UK-Investor erwartet für sein Unternehmen in den nächsten zwölf Monate steigende Immobilienausgaben. Anders als zu Jahresbeginn erwartet, sehen auch die europäischen Immobilieninvestoren den britischen Immobilienmarkt generell mit gewachsener Skepsis: Der Umfrage zufolge misst nur jeder zweite Investor Großbritannien in den nächsten zwölf Monaten eine bedeutende Rolle als Investitionsstandort bei (Vorjahr: 62%).

Genereller Trend zu Renditeorientierung

Unabhängig von den gemessenen Diskrepanzen hinsichtlich der Erwartungen, schlägt sich das verbesserte Wirtschaftsklima in Europa sehr einheitlich in der Investoren-Betrachtung von Risiko und Sicherheit nieder. Wie aus der Union Investment-Studie hervorgeht, geben die befragten Investoren mehrheitlich (51%) dem Renditeaspekt den Vorrang vor Sicherheit. Diese hat nur für 33 % der Immobilienprofis Priorität. Bezeichnenderweise steht derzeit bei 80% der befragten Immobilieninvestoren das Erzielen von Wertsteigerungen im Vordergrund der Investmententscheidung, noch vor den Zielen „langfristig solide Rendite“ (67%) und „Vermeidung von Performanceverlusten“ (65%). „Es ist zu erwarten, dass sich die konsequente Ausrichtung der Immobilieninvestoren auf Rendite, die in Großbritannien historisch ausgeprägter ist als in Kontinentaleuropa, als Trend in den großen europäischen Volkswirtschaften verstetigt“, so Kutscher.

Für die Studie „Immobilieninvestitionen in Europa“ befragte das Meinungsforschungsinstitut forsa im Zeitraum Juli-September 2007 im Auftrag von Union Investment 161 Immobilieninvestoren und institutionelle Immobilienanleger in Deutschland (70), Frankreich (46) und Großbritannien (45). Zur Bewertung des Investitionsklimas wurden vier Indikatoren - Erwartungen, Marktstruktur, Standortbedingungen und Rahmenbedingungen - herangezogen.

Datum: Montag, 03.12.2007