

Um-Frage

KPMG-Umfrage: Immobilienbranche für 2013 zuversichtlich

Immobilienexperten erwarten auf dem Real Estate-Markt in Deutschland 2013 einen leichten positiven Trend. Das hat eine aktuelle KPMG-Umfrage unter Führungskräften von über 140 Immobilieninvestoren, Projektentwicklern, Bestandhaltern, Finanzierern, Asset-Managern und Maklern ergeben. Knapp die Hälfte der Befragten erwartet demnach für 2013 einen Anstieg des Transaktionsvolumens um bis zu 10 Prozent auf rund 33 Milliarden Euro. Jeder sechste Branchenexperte geht sogar von einer Steigerung um bis zu 25 Prozent aus. An den Top-Standorten in Deutschland rechnen die Fachleute zudem mit zum Teil deutlich anziehenden Mietpreisen auf dem Wohnungsmarkt.



Blick über die City von Hamburg. In A-Lagen wird der Markt immer enger; Foto GW

Leichter Anstieg des gewerblichen Transaktionsvolumens erwartet

45 Prozent der Branchenexperten gehen davon aus, dass sich das gesamte Transaktionsvolumen im kommenden Jahr leicht erhöhen wird, wobei Investoren wie etwa Kapitalanlagegesellschaften, Fonds oder Private Equity-Unternehmen sowie Wohnungsunternehmen besonders optimistisch gestimmt sind. Banken, Portfoliomanager und Projektentwickler dagegen sind in ihrem Ausblick insgesamt etwas zurückhaltender.

Jürgen Paskert, Leiter Audit im Sektor Building Construction & Real Estate bei KPMG: „Aufgrund der im europäischen Vergleich volkswirtschaftlich noch relativ guten Lage in Deutschland und den daraus resultierenden Folgen für die Vermietungsmärkte sowie der Ergebnisse unserer Befragung rechnen wir nach voraussichtlich rund 20 Milliarden Euro im vergangenen Jahr mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 25 Milliarden Euro im gewerblichen Immobilienbereich. Wir gehen davon aus, dass die Anzahl, der Preis und die Größe von Portfoliotransaktionen auch im Wohnimmobilienbereich ansteigen wird.“

Mieten im Handel und bei Wohnen dürften anziehen

Für 2013 rechnet die Mehrheit der Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Investoren und Berater mit leicht steigenden Mieten im Einzelhandel. Banken gehen dagegen mehrheitlich davon aus, dass das Niveau in diesem Segment leicht sinken wird. auch bei den Büromieten ist die Meinung geteilt. Während die eine Hälfte der Experten von einer leichten Zunahme ausgeht, ist die andere Hälfte genau der anderen Meinung und rechnet mit einer moderat rückläufigen Entwicklung. Jürgen Paskert: „Dies macht deutlich, wie unsicher die Fachleute bei dieser Frage sind. Die weitere Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt hängt natürlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Insgesamt ist hier aber wohl eher nicht von größeren Änderungen auszugehen.“

Für den Wohnungsmarkt erwarten die Fachleute fast ausnahmslos einen Anstieg der Mieten im kommenden Jahr. So gehen 82 Prozent der Wohnungsunternehmen hier von einer starken Zunahme aus.

82 Prozent der Wohnungsunternehmen sehen steigende Mieten

Darlehensgeber rechnen mit Eigenkapitalerhöhung

In diesem Jahr stehen nach wie vor umfangreiche Refinanzierungen von Immobiliendarlehen aus den Boomjahren an. Nur 26 Prozent der befragten Experten gehen davon aus, dass es zu Verhandlungen über Fristverlängerungen der Darlehenslaufzeiten kommen wird. Rund die Hälfte aller befragten Experten erwartet bei der Refinanzierung eine Forderung der Banken zur Erhöhung des Eigenkapitals auf der Seite der Darlehensnehmer.

Nur wenige Fachleute sind optimistisch gestimmt und rechnen mit einer problemlosen Refinanzierung (12 Prozent). Vergleichsweise optimistisch schätzen ihre Chancen bei der Refinanzierung noch die Wohnungsunternehmen ein (36 Prozent). Ähnlich optimistisch schätzen interessanterweise die befragten Bankvertreter die Lage der Refinanzierung ein. Lediglich 4 Prozent aller Befragten gehen davon aus, dass es in den meisten Fällen zu einer Schlüsselübergabe an den Darlehensgeber kommen wird.

Nur 12 % rechnen mit einer problemlosen Refinanzierung

Energie und Demographie bestimmen den Immobilienmarkt 2020

Als wesentliche Einflussfaktoren für die Branche nennt jeder zweite Immobilienexperte Energie, Nachhaltigkeit und den demographischen Wandel. Über 40 Prozent der Befragten sind davon überzeugt, dass sich letzterer insgesamt negativ auf dem Immobilienmarkt auswirken wird.

Jürgen Paskert: „Die Skepsis aus der schwierigen Phase der Finanz- und Wirtschaftskrise ist noch nicht ganz gewichen, die Euro- und Staatsschuldenkrise ist noch ganz aktuell. Jeder vierte Branchenexperte fürchtet, dass die Eurokrise zu weiteren Zwangsverkäufen auf dem Immobilienmarkt führen wird. Überraschenderweise sehen aber ebenso viele in der Krise auch eine Chance für weiteres Wachstum. Die Vermietungs- und Transaktionsmärkte waren in den letzten Jahren schwerfällig, haben aber an Schwung deutlich hinzugewonnen. Das Lager der Optimisten wächst und ist inzwischen größer als das der Pessimisten. Auch die aktuellen Aussagen der Darlehensgeber deuten darauf hin, dass sich im Bereich der Finanzierung eine weitere Entspannung abzeichnet. Das ist ein erfreuliches Signal an den Markt.“

Jürgen Paskert: Das Lager der Optimisten wächst und ist inzwischen größer als das der Pessimisten

Marita Reuter/Thomas Blees