



Von Politik bis Wehmut

Vom 6. bis 8. Oktober fand in München die Expo Real statt. Die wichtigsten Stichworte zur diesjährigen Immobilienmesse

Immobilien & Politik

Nimmt man die Präsenz von Politikern auf der diesjährigen Expo Real zum Maß, dann erkennen immer mehr Volksvertreter, dass sie mit entsprechender Beachtung und Förderung der Immobilienwirtschaft die wirtschaftlichen Aussichten ihrer Länder, Regionen und Städte verbessern können. Eigens zur Expo Real angereist war der russische Bauminister Mikhail Men, der so eloquent wie stoisch-trotzig behauptete, sein Land sei für „ausländische Investitionen offen und bereit“. Doch in der gegenwärtigen politischen Stimmung verhalte sein Appell auf dem zwar großen, dafür aber umso leerer wirkenden Messestand der Region Moskau.

Das zweite Jahr in Folge gab sich der niederländische Wohnungsbauminister Stef Blok in München die Ehre. Holland leidet seit der internationalen Finanzkrise unter dem eingebrochenen Immobilienmarkt. Blok verwies auf die weitere Liberalisierung des Wohnungsmarkts und verriet Investoren sagenhafte Möglichkeiten, wie sie in seiner Heimat zu Schnäppchenpreisen von 20 Prozent unter den Werten von 2008 einkaufen können.

Den Vogel in Sachen Nicht-Präsenz schoss Bundesbauministerin Barbara Hendricks ab. 24 Stunden vor ihrem geplanten Auftritt am Stand von Bundesarchitektenkammer und DGNB ließ sie verlauten: „Die Ministerin wird auf Bitten des Bundeskanzleramts an der morgen zeitgleich stattfindenden Regierungsbefragung im Deutschen Bundestag teilnehmen müssen und somit die Termine in München nicht mehr persönlich wahrnehmen können. Wir bitten um Ihr Verständnis.“ Die Immobilienzeitung quittierte die Mitteilung auf ihrer Titelseite mit einem Leitartikel, der

leer blieb, bis auf diese Zeile: „Raum für Ihren Unmut.“

Markt & Mieten

Eine ganze Reihe von Projektentwicklungen in Deutschland befindet sich in einer „Schere“: Die Mieten, die in den letzten 10 bis 15 Jahren über weite Strecken stagnierten, stehen steigenden Baukosten gegenüber. Das setzt die Margen der Entwickler unter Druck. Positiv sind für sie dagegen zwei andere Entwicklungen: einerseits die günstige Finanzierung (Stichwort: Niedrigzinsen), die die Kostenseite deutlich entlastet, andererseits die hohe Nachfrage, die die Immobilienpreise stabilisiert bzw. weiter steigen lässt. Dabei steigen die Renditeerwartungen, da es in dieser Investitionsgrößenklasse zurzeit kaum alternative Anlageprodukte gibt. Das wiederum rettet den Markt davor, nur auf die relativ niedrigen Mieten fixiert zu sein. Die von der Politik ins Spiel gebrachte Mietpreisbremse hat auf diese Abläufe wenig Einfluss, Investoren und ihre Verbände hoffen, das schlicht auszusitzen.

Geldströme & Investitionen

Wohin nur mit all dem Geld, das, nach Anlageoptionen suchend, um den Globus schwappt? Laut JLL wird dieses Jahr der Rekordbetrag von 40 Milliarden Euro in deutschen Immobilien angelegt werden. Allein das Anlagevolumen in München (5 Milliarden Euro) überstieg das von ganz Italien um eine halbe Milliarde. Deutschland ist das Land in Europa mit der beständigsten Konjunktur. Auch ist der hiesige Immobilienmarkt – anders als etwa in London oder Paris – noch wenig überhitzt. Die Aufmerksamkeit der Investoren verteilt sich gleichmäßig auf die sechs deutschen Ballungszentren. Die föderale Struktur des Marktes

weckt zunehmend das Interesse asiatischer Investoren, die in den ersten drei Quartalen 2014 eine Milliarde Euro auf dem deutschen Markt anlegten. Aufgrund der Niedrigzinsen rechnet sich fast jede Investition – was die Risikobereitschaft weiter erhöht.

Shopping & Wohnungsbau

Der deutsche Immobilienmarkt wird zurzeit von zwei Wachstumsphänomenen beherrscht: erstens von einer trotz steigender E-commerce-Aktivitäten kaum zu sättigenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen; zweitens von einem boomenden Wohnungsbausektor in den Ballungszentren. Und: Parallel zum Wachstum auf den digitalen wie realen Verkaufsflächen nimmt der Bedarf an Logistikflächen weiter zu.

Wehmut & Rekorde

Zu den Klängen einer wehmütig-rockigen Interpretation von Jimmy Hendrix' „Purple Haze“ reckten die Teilnehmer der sicher fetzigsten Expo-Real-Stand-Party – bei Hochtief – die Hände in die Höhe, Feuerzeuge flackerten auf. Damit hatte die diesjährige Messe ihre musikalisch-emotionale Entsprechung gefunden. Noch benommen von der sensationell guten Stimmung kam bei einigen Teilnehmern angesichts kaum noch zu übertreffender Ergebnisse wohl schon die Ahnung auf, diese paradiesischen Zustände könnten endlich sein. Die Expo Real, die sich wieder auf sechs Messehallen verteilte, hatte noch einmal etwas mehr Besucher als im Vorjahr: fast 37.000. An den auffallend gut frequentierten ersten beiden Messetagen wurden Teilnehmer aus 74 Ländern gezählt. Auch das ein Rekord. Noch einmal: Die Immobilienbranche befindet sich auf ihrem Zenit. **Christian Breising**

Einkaufsbummel auf der Expo Real: beim Shopping-Center-Entwickler ECE, am Stand der Region Moskau, bei den Niederländern (von links)
Fotos: Lennart Preiss (links); Alex Schelbert/Messe München GmbH