

Lässt sich die Zukunft des Immobilienmarktes vorhersagen?

Sascha Hettrich

Die Entwicklung der Immobilienmärkte vorherzusagen, ist ein schwieriges Unterfangen. Nicht selten irren die Prognostiker. Doch es wird weiter intensiv nach Frühindikatoren geforscht, denn vor allem bei Immobilien, deren Transaktion in der Regel einige Zeit beansprucht, gilt: Wer den Zyklus voraussieht, beginnt rechtzeitig mit dem Kauf oder Verkauf. Der Immobilienkonjunktur-Index, den der Autor vorstellt, kombiniert harte ökonomische Fakten mit weichen Werten einer Stimmungsumfrage. Mehr als ein halbes Jahr Vorausschau wagt jedoch auch dieses Instrument nicht. (Red.)

Die Vorhersage zukünftiger Ereignisse gehört zu den ureigensten Wünschen der Menschen. Auch für Immobilienakteure ist die Kenntnis der zukünftigen Entwicklung der Märkte wichtig. Dies gilt insbesondere für Investoren. Denn das Rennen machen die Investoren, die Branchentrends frühzeitig erkennen und nutzen. Statt hellseherischer Fähigkeiten und der Interpretation von Kristallkugel oder Kaffeesatz sind heute allerdings wissenschaftlich abgesicherte Methoden zur Prognose der Entwicklung des Immobilienmarktes gefragt.

Als zuverlässiger Frühindikator des Geschehens am Immobilienmarkt hat sich der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index etabliert. Eine Analyse zum zweijährigen Bestehen des Index hat ergeben, dass er eine verlässliche Zukunftseinschätzung des Immobilienmarktes auf Vier-Monats-Basis ermöglicht. Dies dokumentieren die hohen Übereinstimmungswerte zwischen Immobilienkonjunktur – also historischen Werten der Vergangenheit – und Immobilienklima, der zukunftsgerichteten Sentimenterhebung, welche für einen Zeitraum von vier bis sechs Monaten Korrelationen von 0,84351 bis 0,4134 aufweisen.

Die Kombination aus den Erwartungen der rund 1 000 befragten Marktakteure und der tatsächlichen aktuellen Marktentwicklung, also die Verknüpfung der umfragebasierten, weichen Daten des Immobilienklimas mit den makroökonomischen harten Daten der Immobilienkonjunktur, die auf der statistischen Auswertung von Zinsen, Dax, Dimax und ifo-Geschäftsklimaindex beruht, gewährleistet die wahrscheinlichste Fortschreibung der Vergangenheit anhand qualitativer in die Zukunft gerichteter,

statistisch relevanter Aussagen der Marktteilnehmer.

Insofern kann das Immobilienklima für die nahe Zukunft relativ exakt den Trend der Immobilienmärkte abbilden und konjunkturelle Wendepunkte aufzeigen. Die Marktteilnehmer erhalten so ein Instrument zur Handlungsorientierung, das beispielsweise aufzeigt, in welchen Immobiliensegmenten derzeit günstige Investitionsmöglichkeiten bestehen. Die Zuverlässigkeit des Index im Hinblick auf eine kurzfristige Zukunftseinschätzung der immobilienwirtschaftlichen Lage wird ferner durch den signifikanten Zusammenhang der auf Jahreswerte aggregierten Immobilienkonjunktur und dem German Property Index (GPI) manifestiert. Der GPI des Marktforschungsunternehmens Bulwien-Gesa AG ermittelt jährlich auf der Grundlage von Marktdaten die Entwicklung der Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Logistiksegmente.

Zusammenhang zwischen dem Immobilien- und Finanzmarkt

Immobilien- und Finanzmärkte sind als Elemente der nationalen und weltweiten Volkswirtschaft eng miteinander verbunden. Die Entwicklung folgt in der Regel der gleichen Trendrichtung, zeitliche Verschiebungen in den beiden Branchen sind allerdings möglich. So hat der Vergleich des King Sturge Immobilienkon-

junktur-Index mit dem auf die Gesamtwirtschaft bezogenen Frühindikator ifo-Geschäftsklimaindex und dem Einkaufsmanagerindex (EMI), der die konjunkturelle Entwicklung von Umsätzen, Beschäftigung, Lagern und Preisen ermittelt, jeweils eine hohe Korrelation ergeben (0,9727 beziehungsweise 0,9124).

Verlässt man den nationalen Rahmen und setzt den Immobilienkonjunktur-Index mit dem Baltic Dry Index (BDI) in Beziehung, der die Entwicklung der Weltwirtschaft mittels des Frachtvolumens des internationalen Güterstroms erfasst, so lässt sich auch hier noch immer ein relativ enger Zusammenhang erkennen (0,8523). Die hohen Korrelationen zwischen ausgesuchten Rohstoffpreisen wie dem Kupfer- (0,9381) und dem Ölpreis (0,8530) und der Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigen, dass der King Sturge Immobilienkonjunktur-Index nicht nur das Potenzial eines Frühindikators für die Immobilienbranche hat, sondern aufgrund der engen Verflechtung von Immobilien- und Kapitalmarkt auch eine verbesserte Einschätzung der kurzfristigen Zukunft der Gesamtwirtschaft zulässt. Dieses Prognosepotenzial auf volkswirtschaftlicher Ebene wird zudem durch die gleichlaufende Entwicklung von Immobilienkonjunktur-Index, Dax als Leitindex für den deutschen Aktienmarkt und FTSE 100 als dem wichtigsten britischen Aktienindex untermauert.

Der an den Kapitalmarkt gekoppelte Immobilien-Investmentmarkt zieht langsam an. So wird das im King Sturge Immobilienkonjunktur-Index ermittelte Investmentklima von den Marktteilnehmern mittlerweile positiv bewertet. Trotz dieser Indikatoren sind jederzeit noch Rückschläge möglich. Die Mietmärkte, die dem allgemeinen Konjunkturverlauf mit einer Verzögerung von etwa sechs Monaten folgen, spüren derzeit mit einem gesunkenen Spitzenmietniveau und einer zurückhaltenden Flächennachfrage die Folgen der Krise unmittelbar.

Segmentübergreifend hat sich die Polarisierung zwischen sehr guten und durchschnittlichen bis schlechten Lagen vertieft. Der Trend der überwiegend sicherheitsorientierten Investoren geht eindeutig zu qualitativ hochwertigen Objekten an sehr guten und guten Standorten. Doch auch riskantere opportunistische Investments werden wieder nachgefragt. Insgesamt bleibt zu hoffen, dass sich die derzeitigen Anzeichen der Marktaufhellung weiter verfestigen. ■

Der Autor

Sascha Hettrich ist Managing Partner von King Sturge Deutschland, Berlin.