

Quantum veröffentlicht aktuelle Studie über regionale Positionierungen im Konjunkturverlauf

- Die konjunkturelle Schwächephase und die zunehmende Unsicherheit wirken sich vor allem auf die Arbeitsmärkte im industriellen Sektor aus.
- Regionale Arbeitsmärkte, Lohnentwicklungen, Wanderungsbilanzen und Immobilienmärkte zeigen sich abhängig vom Auf und Ab der Konjunktur.
- Konjunkturübergreifend behaupten sich die großen Wirtschaftszentren als Gewinner.

Hamburg, 10.02.2020 — Nach zehn Jahren Aufschwung schwächelt die deutsche Wirtschaft. Tendenzen der Deglobalisierung, wie die Handelskriege der USA oder der Brexit, haben zuletzt zu massiven Verunsicherungen geführt. Diese spiegeln sich gerade in der exportorientierten Industrie in Form pessimistischer Geschäftserwartungen und verhaltener Personalplanungen deutlich wider. Eine Wirkung der Konjunkturdelle auf die Immobilienmärkte bleibt allerdings (noch) aus. Das liegt auch daran, dass die industrielle Schwäche sich bislang nicht gleichermaßen auf den Dienstleistungssektor überträgt.

Der aktuelle Quantum Focus No. 32 „Regionale Positionierungen im Konjunkturverlauf“ stellt die Frage nach der Abhängigkeit regionaler Arbeitsmärkte, Lohnentwicklungen, Wanderungsbilanzen und Immobilienmärkte vom Auf und Ab der Wirtschaftsentwicklung. Dabei belegen die Analysen, dass der Konjunkturzyklus nicht ohne Wirkung auf die Verhältnisse der Städte und Regionen zueinander bleibt, die sich immer wieder neu justieren. Relativ unabhängig von der Konjunktur behaupten sich die großen Wirtschaftszentren als Gewinner. Das Arbeitsmarktgeschehen, die Lohndynamik und die Zuwanderung koppeln sich dort zunehmend vom bundesdeutschen Durchschnitt ab.

Für die Wohnungsmärkte bedeutet das, dass die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in den Großstädten auch über Schwächephasen hinweg relativ stabil bleibt. Regional unterschiedliche Lohnhöhen und -dynamiken, die stark mit der Konjunktur korrelieren, wirken über die Kaufkraft, Mietenbelastungen und Mietausfallwahrscheinlichkeiten auf die jeweiligen Wohnungsmärkte. Im Wesentlichen sind die Wohnungsmieten den starken Lohnzuwachsen infolge des Arbeitsmarktbooms gefolgt. In den Metropolen wie Berlin, München und Frankfurt hat das Gefälle zwischen Mieten- und Lohnentwicklung und damit auch die Mietenbelastung trotz der höheren regionalen Einkommensdynamik im Durchschnitt zugenommen, womit künftige Mietpreissteigerungen bei schwächerer Lohnentwicklung etwas geringer ausfallen dürften. Für einen weiterhin hohen Nachfragedruck in den Metropolen sorgen schließlich die deutlichen Lohnprämien, die sich während aller Konjunkturzyklen verfestigt haben.

Auch der Büroarbeitsmarkt in den Metropolregionen zeigt sich bisher robust gegenüber der konjunkturellen Schwächephase. Auch perspektivisch wird die zunehmende Konzentration wissensintensiver Dienstleistungsberufe in den Großstädten den dortigen Arbeitsmarkt ein Stück weit von der konjunkturellen

Entwicklung in Deutschland abkoppeln. Die großen Dienstleistungszentren und deren Büromärkte sind damit weniger anfällig gegenüber einer wirtschaftlichen Abkühlung. Die Vergangenheit zeigt, dass die Büromärkte erst zeitversetzt auf veränderte Personalpolitiken der Wirtschaft im Zuge der Konjunkturabschwünge oder -aufschwünge reagieren. Gegen einen baldigen Einbruch der Büromärkte spricht außerdem der hohe Nachfrageüberhang. Durch die Knappheit an modernen Gewerbeflächen würden eventuelle negative Nachfrageeffekte infolge einer anhaltenden Eintrübung zumindest in den Top 7 erst einmal überkompensiert werden.

Dr. André Scharmanski, Leiter Quantum Research: „Insgesamt haben die konjunkturbedingten Entwicklungen der verschiedenen sozioökonomischen Einflussgrößen die starke Position der Wirtschaftszentren in den letzten Jahren weiter gefestigt. Entsprechend werden Investoren und Projektentwickler hier auch in Zukunft dynamische Investment- und Vermietungsmärkte vorfinden.“

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Regionale Positionierungen im Konjunkturverlauf“ finden Sie unter www.quantum.ag/immobilien-ag/research

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail as@quantum.ag auf uns zu.

ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. EUR 7,6 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden Entwicklungsprojekte mit über 1.200.000 qm Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 350.000 qm Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund EUR 4,5 Mrd.

PRESSEKONTAKT

Quantum Immobilien AG
Nadine Wiencke
+49 40 41 43 30 – 542
nwi@quantum.ag