



Michael Voigtländer

Immobilienwirtschaft

Boom ohne Ende?

Die Stimmungslage der deutschen Immobilienwirtschaft hat einen neuen Höhepunkt erreicht, noch nie haben die Unternehmen ihre Lage so gut eingeschätzt. Vor allem in der Wohnungswirtschaft schätzt fast jedes Unternehmen seine Lage als gut ein und gegenüber dem Vorquartal haben sich sogar die Erwartungen für die nächsten zwölf Monate verbessert. Auch langfristig erwarten die Marktteilnehmer steigende Preise im Wohnungsmarkt, wie die Ergebnisse der Sonderfrage zeigen.

Die deutsche Nationalmannschaft startet in diesen Tagen die Mission Sommermärchen, für die deutsche Immobilienwirtschaft hat sich das Sommermärchen dagegen bereits erfüllt. Nie wurde die Lage von den Immobilienunternehmen besser eingeschätzt. In allen Segmenten wird sie mit einem Wert von mehr als 85 eingeschätzt, was bedeutet, dass der Großteil der Unternehmen seine Geschäftslage als gut ansieht. Der darüber hinaus positive Erwartungswert verdeutlicht, dass die meisten Unternehmen auch für die nächsten zwölf Monate eine Verbesserung der Geschäftslage prognostizieren, was angesichts der sehr guten Ausgangssituation bemerkenswert ist. Der Erwartungswert liegt in allen Segmenten bei

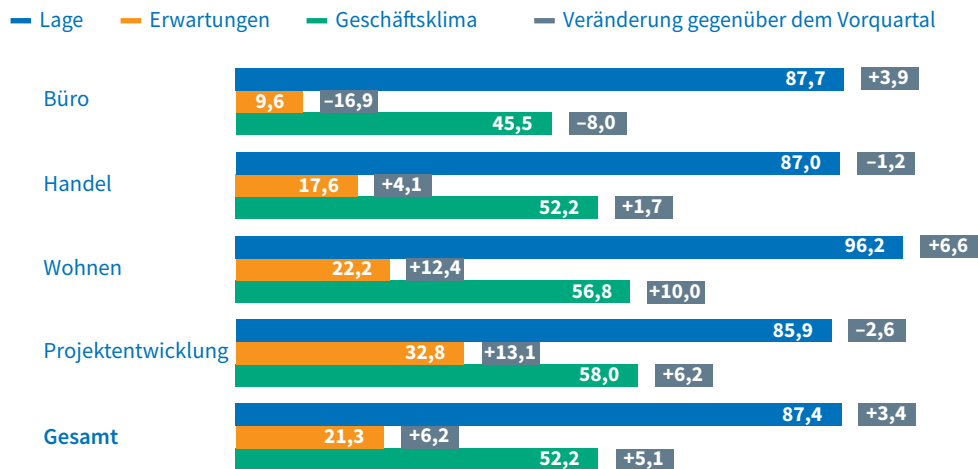
mehr als 20. Lediglich bei den Büroinvestoren gibt es mit 9,6 einen geringeren Wert – wobei auch in diesem Segment die Optimisten in der Überzahl sind.

Hervorzuheben ist der Wohnungssektor. Hier wird die Lage nun mit 96,8 nah am Maximum von 100 bewertet. Und auch bei den Erwartungen gab es im Vergleich zum Vorquartal noch ein Plus von mehr als 10 Punkten. Angesichts der zahlreichen geplanten regulatorischen Vorhaben wie der Kappung der Modernisierungsumlage oder der Verschärfung der Mietpreisbremse über die Verlängerung des Bezugszeitraums der Mietspiegel kann dies überraschen. Erstaunlich ist auch, dass der Anteil derjenigen, die eine Mieterhöhung erwarten, sogar noch gestiegen ist.

Abseits von Interventionen sind die Rahmenbedingungen für die Branche aber so gut wie nie. Die Zinsen sind ultra niedrig, die Beschäftigung weiterhin steigend und die Wirtschaftskraft insgesamt deutlich wachsend. Kurzfristig ist eine Korrektur auch nicht zu erwarten, und gerade was die Zinsentwicklung angeht, mehren sich die Zeichen, dass die Niedrigzinsphase noch länger anhalten wird. Schließlich

Die Immobilienwirtschaft erreicht ein neues Allzeithoch

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 2. Quartal 2016



Der IW Immobilien-Stimmungsindex erfasst die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern und erscheint vierteljährlich. Er wird exklusiv im Handelsblatt und im IW Newsletter Immobilienmärkte präsentiert.

Detaillierte Ergebnisse sowie weitere Informationen finden Sie unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de.

Quelle: IW Köln



stehen weltweit gesehen einer stärkeren Ersparnisbildung weniger Investitionen gegenüber, was den Realzins immer tiefer drückt. Andererseits kann es immer auch Schocks für die Wirtschaft geben, die dann eine Rezession einleiten. Die sich somit stellende Frage ist, wie lange der Boom tatsächlich noch halten wird. In der diesmaligen Sonderfrage wurden die Unternehmen daher nach ihren kurz-, mittel- und langfristigen Erwartungen hinsichtlich der Wohnungspreise in den Großstädten befragt.

In der Frist von zwei Jahren erwartet tatsächlich kein einziges Unternehmen einen Preisrückgang und nur 19 Prozent eine Stagnation. Alle anderen rechnen mit weiteren Preissteigerungen. In der Frist von drei bis fünf Jahren relativiert sich das Bild dagegen schon etwas. Hier sagen schon 9 Prozent einen Preisrückgang voraus und von einer Stagnation gehen knapp 48 Prozent aus. Diejenigen, die auch in der mittleren Frist noch weitere Preisanstiege erwarten, sind also in der Minderheit. Und im langfristigen Zeitraum gehen mit 24 Prozent fast ebenso viele von Preissenkungen aus wie von Preissteigerungen (28 Prozent). Die Mehrzahl erwartet eine Stagnation (48 Prozent).

Diese Ergebnisse sind sehr aufschlussreich und auch beruhigend. Bei einem langanhaltenden Boom neigen viele Investoren dazu, die guten Entwicklungen einfach fortzuschreiben. Die aktuelle demographische Entwicklung in Großstädten und der gleichzeitig ohnehin schon hohe Baubedarf könnten ebenfalls dazu verleiten. Hieraus kann schnell eine spekulative Blase entstehen. Die befragten Investoren zeigen aber, dass sie sich nach wie vor auch andere Szenarien vorstellen können, zumindest mittel- bis langfristig. Dies bedeutet, dass die Investoren achtsam bleiben – eine Grundvoraussetzung, damit es nicht zu einem irrationalen Überschwang kommt. Gerade bei den Wohnungsinvestoren liegt der Anteil derjenigen, die auch mittelfristig weiter steigende Preise erwarten, mit 36 Prozent besonders niedrig. Es scheint damit so, dass der aktuelle Boom – anders als so manches Märchen – auch ein Happy End finden könnte.