



Ralph Henger / Michael Voigtländer

Gute Stimmung trotz Krisengerede

Erst kürzlich wurden Warnungen laut, dass der Immobilienmarkt überhitzt sei und gerade in den Großstädten ein erhebliches Korrekturpotenzial vorliegt. Die Immobilienbranche ist davon jedoch unbeeindruckt. Mit einem Wert von 85 wird die Lage immer noch als sehr gut bewertet, und der Wert für die Erwartungen ist sogar um 9 Punkte auf 20 gestiegen. Auch bezogen auf Berlin hat die Branche eine klare Positionierung.

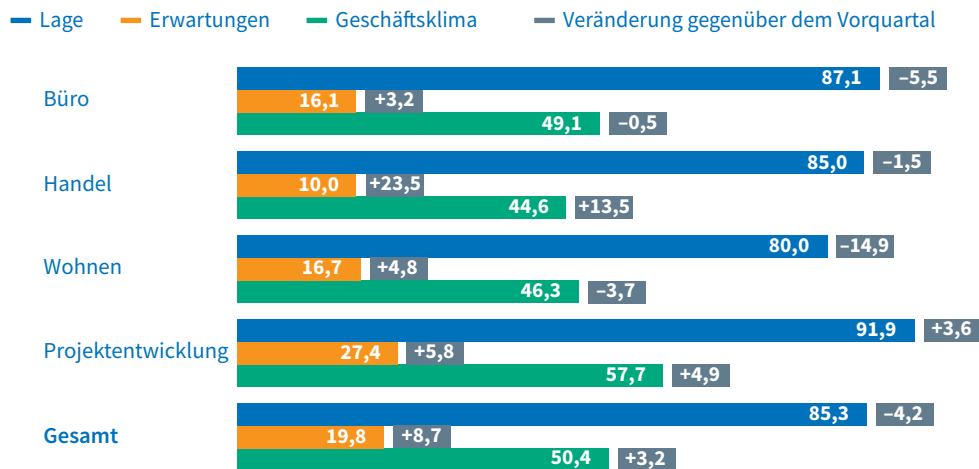
Im Monatsbericht Februar der Deutschen Bundesbank (2017) wurde ausdrücklich vor möglichen Überbewertungen in Großstädten gewarnt, im Frühjahrsgutachten des ZIA (2017) wurden sogar deutliche Überbewertungen festgestellt und Korrekturen, vor allem in Berlin, als wahrscheinlich bezeichnet. Die Immobilienwirtschaft schätzt die Lage allerdings weniger bedrohlich ein. Zwar wird die Lage aktuell nicht mehr ganz so gut eingeschätzt wie im Vorquartal (-4,2), aber die Erwartungen haben sich verbessert (+8,7), d. h. mehr Unternehmen sehen eine Verbesserung ihrer Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten. Dies sind zentrale Ergebnisse des IW-ImmobilienScout24-Index (bislang IW Immobilien-Index), der die Stimmungslage der deutschen Immobilienwirtschaft erfasst.

Nach wie vor geht eine Mehrheit der Unternehmen davon aus, dass die eigenen Bestände weitere Wertsteigerungen erfahren, auch wenn es mit 54,3 Prozent weniger sind als im Vorquartal (60,3). 65,4 Prozent der Unternehmen gehen darüber hinaus davon aus, dass die Mieten weiter steigen und sogar 69,8 Prozent der Unternehmen wollen ihre Bestände vergrößern. Lediglich bei den Finanzierungsbedingungen sind die Unternehmen pessimistischer. Mittlerweile erwarten 29,0 Prozent eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten, im Vorquartal waren es nur 21,0 Prozent. Die Mehrheit von 62,4 Prozent erwartet aber weiterhin gleichbleibende Bedingungen.

Die Branche ist also insgesamt sehr entspannt und erwartet eher eine Verstetigung der guten Entwicklung, teilweise sogar eine Verbesserung. Tatsächlich sind die Rahmenbedingungen auch sehr gut. Die Gesamtwirtschaft wächst solide und die Beschäftigung hat ein Rekordniveau erreicht. Die Zuwanderung, insbesondere in die Städte, ist hoch und treibt die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Erst kürzlich konnte das IW Köln zeigen, dass Baubedarf und Bautätigkeit stark auseinanderfallen, was die Wohnungspreise weiter nach oben treibt (De-

Projektentwickler bewerten ihre Lage aktuell am besten

Ergebnisse des IW-ImmobilienScout24-Index im 1. Quartal 2017



Der IW-ImmobilienScout24-Index 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



schermeier et al., 2017). Darüber hinaus ist die Kreditvergabe gemessen an den günstigen Rahmenbedingungen eher unterdurchschnittlich und es kann auch keine zu laxen Kreditvergabe beobachtet werden (Bendel/Voigtländer, 2017) – all dies spricht aktuell gegen eine Preisblase.

Auch bezogen auf die Attraktivität der Großstädte fällt die Branche ein anderes Urteil, wie die diesmalige Sonderfrage ergeben hat. Während im ZIA-Frühjahrgutachten gerade die Risiken für Berlin als besonders gravierend angesehen wurden, sehen 35,1 Prozent der Befragten Berlin als den attraktivsten Wohnimmobilienstandort an und 30,3 Prozent als den attraktivsten Büroimmobilienstandort. Unter den sieben bevölkerungsreichsten Städten (so genannte A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) entfallen damit mit Abstand die meisten Stimmen auf Berlin. Bei den Wohnimmobilien folgt dann auf dem 2. Platz Frankfurt mit 11,9 Prozent und dann München mit 8,3 Prozent. 17,0 Prozent der Befragten sehen allerdings einen Standort außerhalb der sieben A-Städte als besonders attraktiv an.

Im Büroimmobiliensegment stehen ebenfalls Frankfurt und München auf den Plätzen 2 und 3 (Frankfurt: 17,9 %, München: 13,9 %). Alternative Standorte gelten hingegen im Bürosegment bei den befragten Unternehmen als wenig relevant (3,6 %). Im Handelsegment ergibt sich hingegen ein anderes Städte-Ranking: Hier steht München mit 27,4 Prozent vor Berlin mit 21,0 Prozent und Köln mit 4,9 Prozent. In diesem Markt punktet vor allem die große Kaufkraft in München. Alternative Standorte außerhalb der sieben A-Städte wurden von 14,5 Prozent der Befragten genannt.

Nichtsdestotrotz ist Berlin über alle Märkte hinweg aktuell der wichtigste Immobilieninvestmentstandort. Zuletzt wurde aber vermehrt diskutiert, ob die Zuwanderung in die Hauptstadt anhalten wird; schließlich wurde das Wachstum der Stadt am aktuellen Rand vor allem durch ausländische Zuwanderer getragen, während deutsche Haushalte die Stadt teilweise wieder verlassen. Dies als Trendumkehr zu begreifen erscheint aber verfrüht, denn vielfach ziehen Menschen nun ins Umland von Berlin, weil es in der Stadt einfach ein zu kleines Wohnungsangebot gibt. Jährlich fehlen in Berlin derzeit 20.000 Woh-

nungen pro Jahr, entsprechend müssen die Haushalte auch Alternativen prüfen. In einer aktuellen Bevölkerungsprognose geht Deschermeier (2016) davon aus, dass Berlin bis 2035 um über 14 Prozent auf dann über 4 Millionen Einwohner wachsen kann – wenn genügend Wohnraum geschaffen wird. Wirtschaftlich gesehen scheint Berlin damit in der Tat beste Voraussetzungen für Wachstum zu haben, spannend wird aber zu beobachten sein, ob die Landesregierung das Wachstum auch zulässt. Bislang wird die notwendige Entwicklung neuer Stadtviertel nicht aktiv vorangetrieben, sondern eher investierenden Wohnungsunternehmen zusätzliche Regulierungen in Aussicht gestellt.

Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2017, Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 4, S. 41–57

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2017, Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Köln

Deutsche Bundesbank, 2017, Monatsbericht Februar, Frankfurt am Main

ZIA, 2017, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017, Berlin