

IW-Kurzbericht 22/2019

Immobilienbranche: Wachsende Skepsis bei anhaltendem Boom

Ralph Henger

Die Chefetagen der Immobilienunternehmen teilen zunehmend die Sorgen der Gesamtwirtschaft. Dementsprechend verschlechtert sich das Immobilienklima spürbar. Viele Zahlen sprechen bislang jedoch weiterhin eine andere Sprache. Die sehr gute Konjunktur der Branche dürfte sich damit (noch) weiter fortsetzen.

In den letzten Monaten hat sich die Stimmung der deutschen Wirtschaft deutlich eingetrübt. Die Gründe hierfür liegen fast ausschließlich im Ausland und in den damit einhergehenden Unsicherheiten für den Export. In Folge dessen hat die Bundesregierung Ende Januar ihre Prognose für den Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von zuvor 1,8 auf 1,0 Prozent verringert (BMW, 2019). Der seit Monaten stetig fallende ifo Geschäftsklimaindex stützt diese Einschätzung (ifo, 2019).

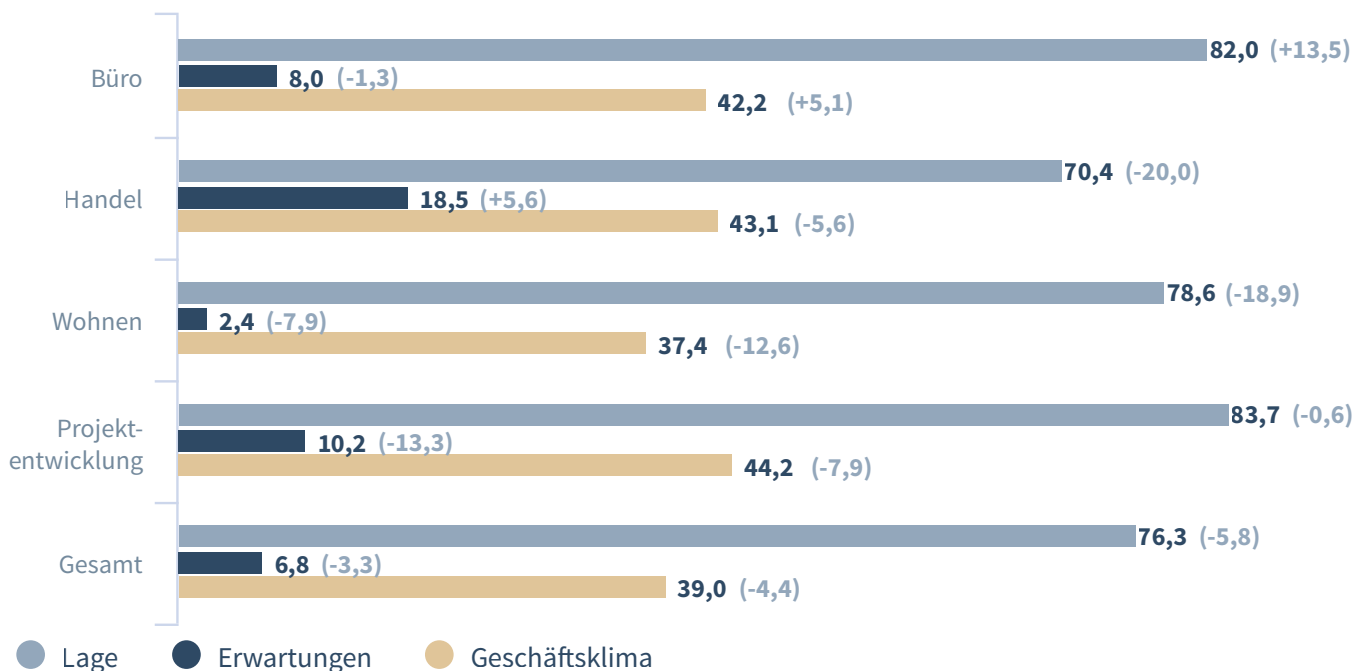
Der Immobiliensektor ist deutlich weniger als die anderen Branchen von der Weltwirtschaft abhängig. Der entscheidende Faktor für die konjunkturelle Lage in diesem Sektor stellt die Nachfrage vor Ort dar. Und hier muss man konstatieren, dass die Rahmenbedingungen für die Nachfrage nach Immobilien immer noch hervorragend sind. Die Zinsen sind weiterhin auf sehr niedrigem Niveau und ermöglichen die Aufnahme von Fremdkapital zu günstigen Konditionen. Ausländische Investoren

schätzen die attraktiven Renditen bei vergleichsweise niedrigem Risiko. Die Beschäftigung erreicht immer weitere Höchststände, sodass die Nachfrage sowohl nach Büros als auch nach Wohnraum hoch ist. Es verwundert daher nicht, dass gerade die Bauindustrie und das Handwerk für das 2019 eine wesentlich stärkere Geschäftstätigkeit erwartet (Grömling, 2018). Nach Jahren des Wachstums ist das ein bemerkenswertes Ergebnis.

In der Frühjahrsbefragung des IW Immobilien-Index verschlechtert sich zwar das Geschäftsklima, die Detailfragen offenbaren aber ein weiterhin sehr positives Bild der Branche. So bewerteten die Unternehmen der Immobilienwirtschaft die Lage mit einem Wert von 76,3. Dies ist mit 5,8 Punkten ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorquartal. Die Erwartungen sinken gleichzeitig um 3,3 Punkte auf 6,8. Hinter diesen Zahlen steht, dass 15,8 Prozent der Unternehmen ausgehend von ihrer aktuellen Lage eine eher günstigere Entwicklung für die nächsten 12 Monate erwarten. 75,1 Prozent erwarten eine etwa gleichbleibende Entwicklung, 9,1 Prozent eine Verschlechterung. Das Immobilienklima (welches dem Mittelwert der Salden aus der Geschäftslage und der Erwartungen entspricht) sinkt damit auf den niedrigsten Wert seit dem Beginn des IW Immobilien-Index im Jahr 2014. Im Vergleich zum Vorquartal verringert sich der Wert um 4,4 Prozentpunkte auf 39. Insgesamt sind die Parameter

Deutliche Eintrübung bei Lage und Erwartung

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 1. Quartal 2019 (in Klammern Veränderung gegenüber dem Vorquartal)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

damit im Vergleich zu den Jahren zuvor deutlich schwächer, aber immer noch solide und vor allem weiterhin aufwärtsgerichtet.

Mit Ausnahme des Bürosektors sind von der Eintrübung alle Teilsektoren betroffen (Abbildung). Am stärksten sind die Einbrüche im Bereich Wohnen. Dort sinken die Werte von einem sehr hohen Niveau auf 78,6 (-18,9, Lage) bzw. 2,4 (-7,9, Erwartungen). Wahrscheinlich trüben hier sowohl die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regulatorischen Verschärfungen bei der Mietpreisbremse und der Modernisierungsumlage. Bei der Einordnung des Ergebnisses ist aber wichtig zu beachten, dass die Stimmung im Vorquartal auf einem Rekordniveau lag. Bei den Projektentwicklern verschlechtern sich vor allem die Erwartungen (-13,3 auf 10,2), während die Lage nahezu unverändert sehr gut eingeschätzt wird (-0,6 auf 83,7). Für dieses positive Bild sorgt die stabile Nachfrage nach Immobilien im Wohn- und Bürosegment. Jedoch erschweren die Knappheiten an Bauland und die hohen Baulandpreise die Vermarktung von Projekten, insbesondere im Mietwohnsegment in den Ballungszentren. Aufgrund der hohen Grund-

stückspreise verlagern sich daher immer mehr Projekte in günstigere Lagen.

In den Teilsegmenten Handel und Büro sind die Ergebnisse gemischt. Bei Handelsimmobilien entwickelt sich die Lage negativ (-20 auf 70,4), im Bürosegment hingegen positiv (+13,5 auf 82). Die Erwartungen laufen bei beiden Teilsegmenten jedoch gegenläufig. Dies lässt sich folgendermaßen interpretieren: Büroprojekte sind weiterhin stark nachgefragt und lukrativ, jedoch befürchten die Investoren die abnehmende Dynamik beim Beschäftigungsaufbau und der Konjunktur. Bei den Handelsimmobilien ist die Situation sehr heterogen, da Fachmärkte weiterhin sehr gut performen, während viele Einkaufszentren und klassische Kaufhäuser unter Druck geraten. Generell sehen die Geschäftsführer die Aussichten aber aufgrund der steigenden Kaufkraft in Deutschland positiv.

Im Vergleich zu den beiden zentralen Konjunkturfragen, liefern die ergänzenden Fragen des IW Immobilien-Index sehr positive Resultate. So erwarten 54 Prozent eine steigende Wertentwicklung für ihre Immobilienbestän-

de. 46 Prozent gehen von konstanten Preisen aus. Preisrückgänge erwartet niemand. Bei den Mieten ist der Befund ebenso deutlich: 58 Prozent erwarten steigende Mieten, 40 Prozent konstante Mieten. Nur 2 Prozent gehen von sinkenden Mieten aus. Im Wohnungsmarkt sind diese Werte am stärksten. Dementsprechend sehen sich die Immobilienunternehmen weiterhin auf einem Wachstumskurs und 59 Prozent wollen ihre Immobilienbestände ausweiten. 25 Prozent wollen hingegen ihre Bestände konstant halten bzw. 16 Prozent ihre Bestände verringern. Bei den Projektentwicklern wird von den meisten Befragten von konstant hohen Vorvermietungsquoten (67 %) und Vorverkaufsquoten (69 %) ausgegangen. Aufgrund der hohen Nachfrage und des knappen Angebots sind die Quoten hoch und sorgen so für relativ sichere Investitionsmöglichkeiten an vielen Standorten. Vom Aufbau von Überkapazitäten ist der Markt damit weit entfernt. Diese waren zum Beispiel in den 1990er Jahren im Bereich Wohnen in den neuen Bundesländern und um die Jahrtausendwende während des Dotcom-Booms im Bürosegment zu beobachten. Die Gefahr hoher Leerstände mit einer langen Konsolidierungsphase droht dem Markt bei einer abflauenden Konjunktur daher (bislang) nicht.

Die Finanzierungsbedingungen schätzen die Immobilienunternehmen weiterhin sehr gut ein. Nur 15 Prozent (und damit 10 Prozentpunkte weniger als im Vorquartal) gehen davon aus, dass sich diese in den nächsten 12 Monaten verschlechtern werden.

Die Zusatzfrage beschäftigt sich diesmal mit den Baukosten. Nach den aktuellen Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes sind die Baupreise für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden im vergangenen Jahr um 4,8 Prozent gestiegen. Hierzu beigetragen haben neben höheren Material- und Arbeitskosten auch die gestiegenen qualitativen und energetischen Anforderungen an den Wohnungsbau (Sagner/Voigtländer, 2018). Die Immobilienunternehmen wurden gefragt, ob sich die hohen Baupreise negativ für Unternehmen, die in Immobilien investieren, ausgewirkt hat. 19 Prozent gehen von „stark negativen“ Auswirkungen aus. Die Mehrheit (69 %) beobachtet „eher negative“ Auswirkungen. 16 Prozent sehen die Entwicklung neutral. 3 Pro-

zent sehen „eher positive“ Auswirkungen. Niemand geht von „stark positiven“ Auswirkungen aus. Dieses Ergebnis lässt sich so interpretieren, dass die Baukosten vor allem durch höhere Material- und Lohnkosten zulegen, was sich negativ auf die Margen auswirkt. Dies gilt offensichtlich auch für die aktuelle Marktlage, in der sich bei hoher Nachfrage auch stetige höhere Preise realisieren lassen. Für die nächsten 12 Monate erwarten die Unternehmen weiter steigende Baukosten. 15 Prozent gehen von „stark steigenden“ bzw. 61 Prozent von „etwas steigenden“ Baukosten aus. Eine Minderheit erwartet hingegen konstante (12 %) oder „etwas sinkende“ Baukosten.

Literatur

BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, 2019, Jahreswirtschaftsbericht 2019, Berlin

Grömling, Michael, 2018, Nachlassende Zuversicht - IW-Verbandssumfrage für 2019, IW-Kurzbericht, Nr. 80, Köln

Ifo Institut, 2019, ifo Konjunkturperspektiven, Februar 2019, www.cesifo-group.de/DocDL/KT_ifoKP_2019_02.pdf

Pekka Sagner / Michael Voigtländer, 2018, Es geht auch günstiger: Vorbild Niederlande, IW-Kurzbericht, Nr. 60, Köln