

Baukosten und Corona dämpfen Immobilien- klima

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Dr. Ralph Henger, Prof. Dr. Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 16.12.2021

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

@iw_koeln

LinkedIn

@Institut der deutschen Wirtschaft

Facebook

@IWKoeln

Instagram

@IW_Koeln

Autoren

Dr. Ralph Henger

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

Stand:

Dezember 2021

Zentrale Ergebnisse

Das Immobilienklima des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) verschlechtert sich nach den guten Frühjahr- und Sommermonaten und sinkt um 6,9 Punkte auf 32,3. Die vierte Coronawelle geht damit auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorbei. Neben Lieferengpässen und steigenden Baupreisen bereiten die Inflation und möglicherweise steigenden Zinsen zunehmend Sorgen. Sowohl die Lageeinschätzungen als auch die Erwartungen in den Chefetagen der deutschen Immobilienfirmen pendeln sich nun auf einem Niveau ein, welches zwischen der Hochstimmung in der Immobilienbranche vor dem Beginn der Corona-Pandemie 2020 und der großen Unsicherheit während des 1. harten Lockdowns im März/April 2020 anzuordnen ist. Die Erwartungen sind mit 3,1 positiv, was bedeutet, dass die Mehrheit der Unternehmen für sich im nächsten Jahr 2022 eine verbesserte Geschäftslage erwartet.

Die Ergebnisse der 4. Befragung der Immobilienunternehmen im Jahr 2021 im Einzelnen:

- Im **Bürosektor** ist das Immobilienklima um 5,3 auf 43,8 gesunken. Der Rückgang geht vorrangig auf pessimistischere Erwartungen zurück. Mit ihrer Lage sind Immobilienunternehmen im Bürosegment weiterhin überaus zufrieden. Der Büromarkt profitiert von der hohen (und noch nicht vollständig abgearbeiteten) Nachfrage der Vergangenheit und der zwar seit der Krise rückläufigen aber insgesamt robusten Nachfrage nach Büroflächen in den meisten Standorten der Republik.
- Der **Handelsimmobiliensektor** erfährt weiterhin große Stimmungsschwankungen. Aktuell macht der Index einen Sprung nach oben und steigt um 7,2 auf 36,4. Das Segment ist äußerst heterogen und unterschiedlich stark von der Corona-Pandemie (Insolvenzen, Mietausfälle etc.) und dem Strukturwandel durch die rückläufigen Umsätze im stationären Einzelhandel betroffen. Da einige Einzelhandelssegmente jedoch boomen (z. B. Baumärkte, Gartencenter), blickt auch dieses Segment insgesamt äußerst positiv in die Zukunft, wie die optimistischen Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate bei gleichzeitig guter Lageeinschätzung mit einem Wert von 9,5 anzeigen.
- Im **Wohnungssektor** wird die gute Lageeinschätzung nun bereits seit längerem von sehr zurückhaltenden Erwartungen eingetrübt. Entsprechend wird jeweils nur ein relativ schwaches Immobilienklima gemessen – insbesondere im Vergleich zu den anderen Sektoren. Getrieben von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage ist das Immobilienklima im Vergleich zum Vorquartal um 2,6 Punkte auf 27,1 geringfügig gestiegen. Die Erwartungen einer vermeintlich restriktiveren Politik führen jedoch offensichtlich dazu, dass die Beurteilungen über die Zukunft zurückhaltend ausfallen.
- In der **Projektentwicklung** zeigt sich eine deutliche Abkühlung der Stimmung. Nachdem bei den letzten Befragungen über das gesamte Jahr hinweg wieder das Vorkrisenniveau beim Immobilienklima erreicht wurde, ist jetzt ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Das Geschäftsklima sinkt um 22,1 Punkte auf 28,8. Belastend wirken insbesondere Verzögerungen durch Lieferengpässe beim Bau sowie die steigenden Baukosten, welche die Planungen und Kalkulationen neuer Projekte erschweren und zu Nachverhandlungen bei laufenden Projekten führen. Auch die Sorgen steigender Zinsen schlagen offensichtlich deutlich stärker durch als bei der letzten Herbstbefragung im September.
- Die diesmalige **Sonderfrage** zeigt, dass die Immobilienunternehmen auch nächstes Jahr mit steigenden Preisen rechnen. Demnach erwartet eine große Mehrheit von 95,4 Prozent Preissteigerungen über dem Inflationsziel der Europäische Zentralbank (EZB) in Höhe von 2 Prozent. Die meisten Stimmen gehen mit 42,5 Prozent von einer weiterhin hohen Inflation zwischen 3 und 4 Prozent aus. Bei den Baupreisen erwarten die meisten Unternehmen, dass die hohe Kapazitätsauslastung der Baubranche in Kombination mit Lieferengpässen bei den Baumaterialien weiterhin zu Preissteigerungen in der Größenordnung zwischen 5 bis 10 Prozent führen wird.

Inhaltsverzeichnis

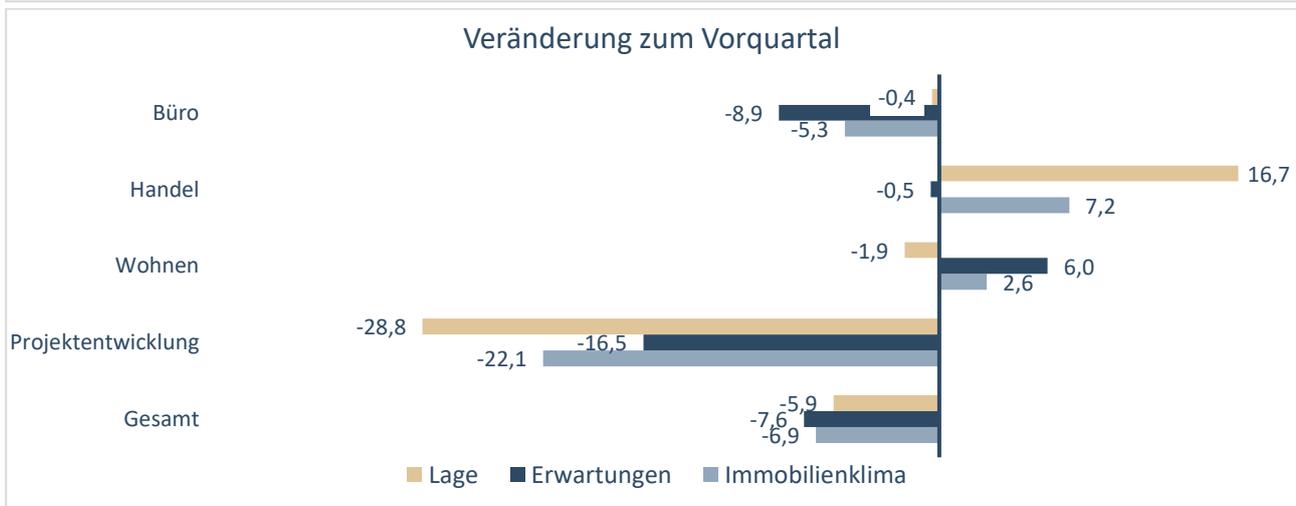
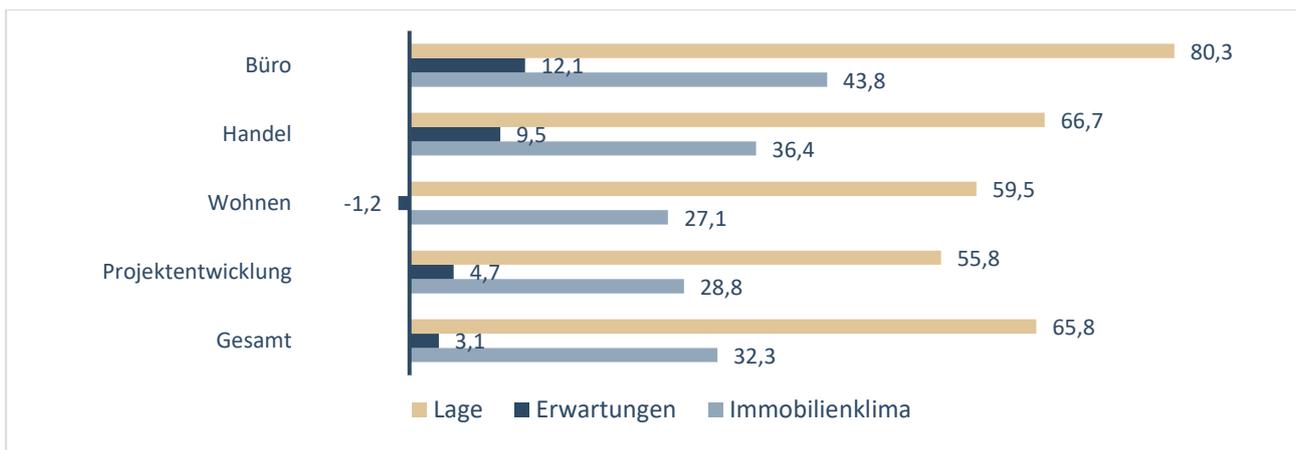
Zentrale Ergebnisse	2
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	7
2.1 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung	7
2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe.....	7
2.3 Finanzierungsbedingungen	10
3 Sonderfrage zu Inflation und Baukosten	11
Abbildungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	13
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	14
Anhang – Fragebogen	16

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Das Immobilienklima verschlechtert sich nach den guten Frühjahr- und Sommermonaten und sinkt um 6,9 Punkte auf 32,3 (Abbildung 1-1). Die vierte Coronawelle geht damit auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorbei. Sowohl die Lageeinschätzungen als auch die Erwartungen in den Chefetagen der deutschen Immobilienfirmen pendeln sich auf einem Niveau ein, welches zwischen der Hochstimmung in der Immobilienbranche vor dem Beginn der Corona-Pandemie 2020 und der großen Unsicherheit während des 1. harten Lockdowns im März/April 2020 anzuordnen ist. Die Lage wird mit 65,8 um 5,9 Punkte schwächer eingeschätzt. Auch die Erwartungen für die nächsten 12 Monate gehen um 7,6 zurück, sind aber mit 3,1 weiterhin positiv, was bedeutet, dass die Mehrheit der Unternehmen für sich im nächsten Jahr 2022 eine verbesserte Geschäftslage erwartet. Damit zeigt sich die Branche weiterhin als einer der robustesten Wirtschaftszweige.

Abbildung 1-1: Die vierte Coronawelle trübt auch die Stimmung der Immobilienbranche

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 4. Quartal 2021 (Befragungszeitraum 12. November bis 6. Dezember 2021; n = 110). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).

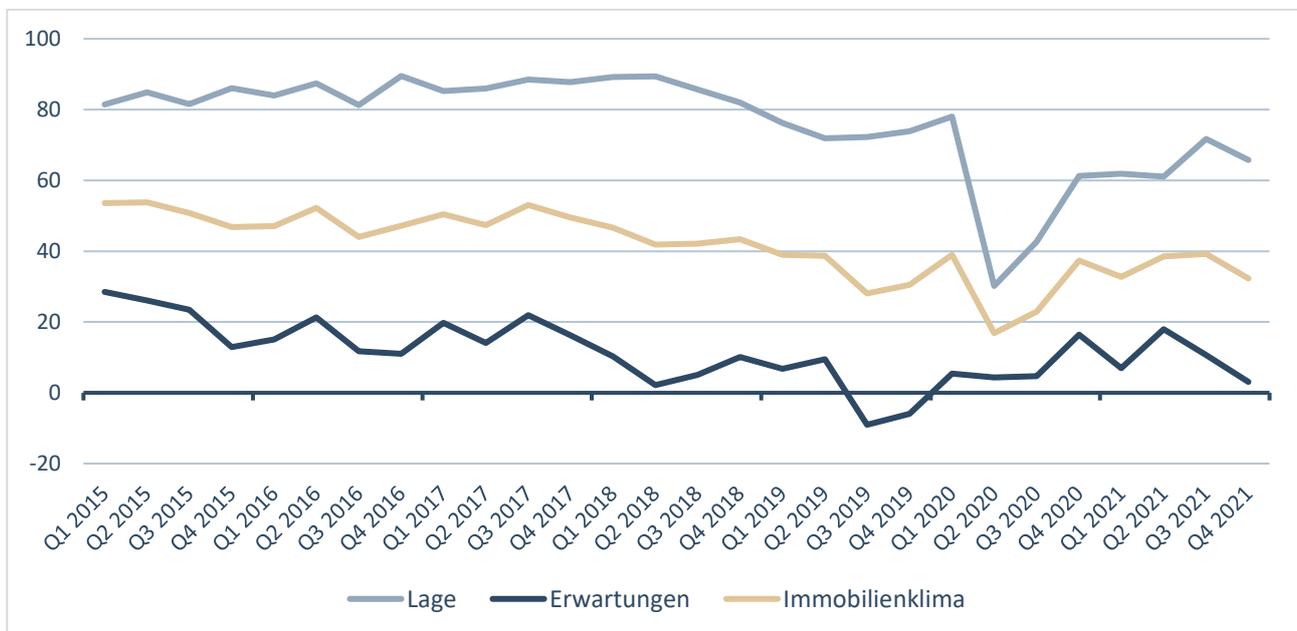


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1-2 zeigt die Befragungsergebnisse seit dem Jahr 2015. Nachdem sich der Index seit seinem historischen Tief im 2. Quartal 2020 stetig erholt hat, ist nun zu Beginn der vierten Coronawelle wieder ein Rückgang zu beobachten. Die allgemeine Stimmungslage in der Immobilienbranche bleibt jedoch weiterhin gut. Die neue Bundesregierung aus SPD, Grünen und FDP verbreitet bei vielen Unternehmen einen gewissen Optimismus. Die für viele unerwartet heftige vierte Coronawelle seit November 2021 trübt jedoch die allgemeine Stimmungslage. Für viele Immobilienunternehmen laufen die Geschäfte aber weiterhin hervorragend. Die meisten pandemiebedingten Probleme des täglichen Geschäftslebens lassen sich in der Regel ohne nennenswerten Mehraufwand (neu-)organisieren. Einige Unternehmen stellt die Coronapandemie jedoch weiterhin vor große Herausforderungen, beispielweise im Hotelsegment.

Abbildung 1-2: Leichter Dämpfer im langsamen Erholungsprozess

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).

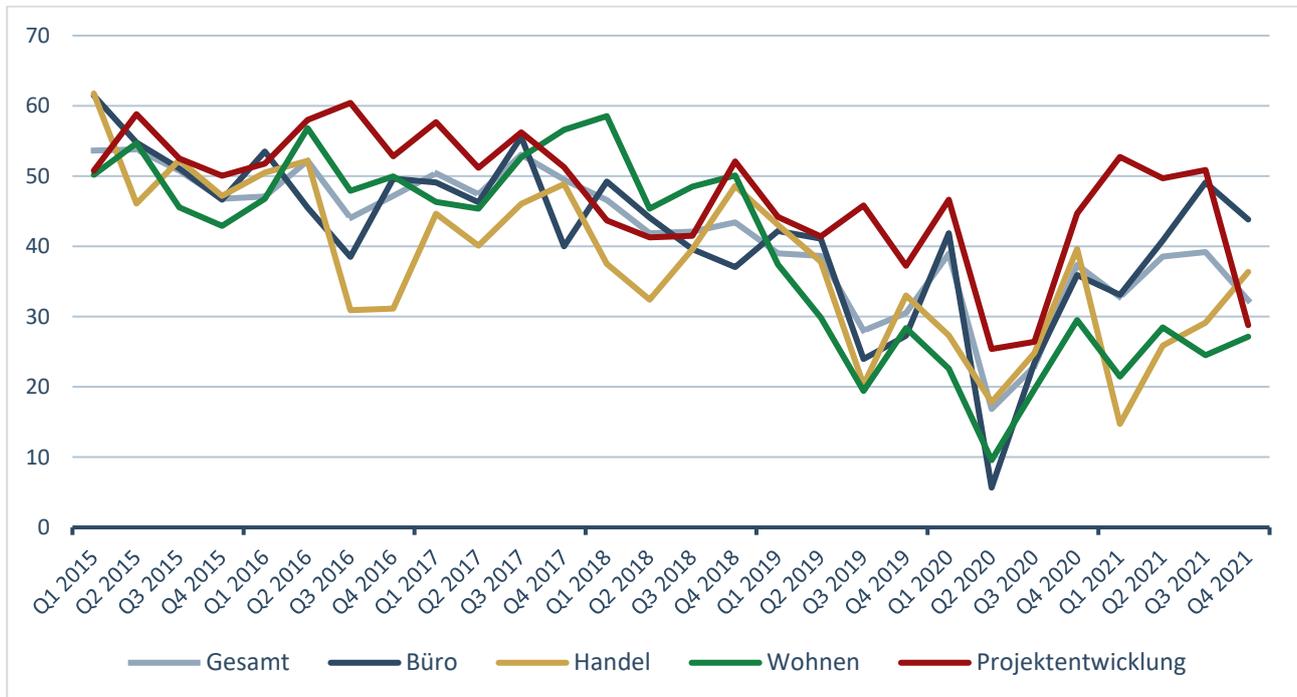


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Abbildung 1-3 dokumentiert das ermittelte Immobilienklima für die vier Teilsegmente Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Im **Bürosektor** ist das Immobilienklima um 5,3 auf 43,8 gesunken, nachdem es sich vorher seit dem Tiefpunkt im zweiten Quartal 2020 wieder gut entwickelt hatte. Der Rückgang geht vorrangig auf pessimistischere Erwartungen zurück. Mit ihrer Lage sind Immobilienunternehmen im Bürosegment weiterhin überaus zufrieden. Der Büromarkt profitiert damit weiter von der hohen (und noch nicht vollständig abgearbeiteten) Nachfrage der Vergangenheit und der zwar seit der Krise rückläufigen aber insgesamt robusten Nachfrage nach Büroflächen in den meisten Standorten der Republik. Ein coronabedingter Rückgang der Büroflächennachfrage trübt bislang nicht die Stimmung.

Abbildung 1-3: Stimmungseinbruch bei Projektentwicklern

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015 differenziert nach den wichtigsten Teilmärkten Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das hier dargestellte Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Im **Handelsimmobiliensektor** schwankt die Stimmungslage sehr stark über die Zeit. Aktuell macht der Index einen Sprung nach oben und steigt um 7,2 auf 36,4. Das Segment ist äußerst heterogen und unterschiedlich stark von der Corona-Pandemie (Insolvenzen, Mietausfälle etc.) und dem Strukturwandel durch die rückläufigen Umsätze im stationären Einzelhandel betroffen. Da einige Einzelhandelssegmente jedoch weiterhin boomen (z.B. Baumärkte, Gartencenter), blickt auch dieses Segment insgesamt äußerst positiv in die Zukunft, wie die optimistischen Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate bei gleichzeitig guter Lageeinschätzung mit einem Wert von 9,5 anzeigen.

Im **Wohnungssektor** wird die gute Lageeinschätzung nun bereits seit längerem von sehr zurückhaltenden Erwartungen eingetrübt. Entsprechend wird jeweils nur ein relativ schwaches Immobilienklima gemessen – insbesondere im Vergleich zu den anderen Sektoren. Getrieben von der weiterhin hohen Wohnungsnachfrage ist das Immobilienklima im Vergleich zum Vorquartal um 2,6 Punkte auf 27,1 geringfügig gestiegen. Die Erwartungen einer vermeintlich restriktiveren Politik führen jedoch offensichtlich dazu, dass die Beurteilungen über die Zukunft zurückhaltend ausfallen.

In der **Projektentwicklung** zeigt sich eine deutliche Abkühlung der Stimmung. Nachdem bei den letzten Befragungen über das gesamte Jahr hinweg wieder das Vorkrisenniveau beim Immobilienklima erreicht wurde, ist jetzt ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Das Geschäftsklima sinkt um 22,1 Punkte auf 28,8. Belastend wirken insbesondere Verzögerungen durch Lieferengpässe beim Bau sowie die steigenden Baukosten, welche die Planungen und Kalkulationen neuer Projekte erschweren und zu Nachverhandlungen bei laufenden

Projekten führen. Für die Projektentwicklung stellen die Lieferengpässe damit die größten Probleme in der Branche dar. Hierunter leiden insbesondere die Branchen, die von Importen abhängen und durch die vierte Coronawelle nun mit neuen Problemen konfrontiert sind (Grömling, 2021; ifo, 2021). Hinzu kommt, dass sich die Inflationserwartungen dahingehend verändert haben, dass nun mehr Unternehmen eine über längere Zeit höhere Inflation befürchten, die dann wiederum zu steigenden Zinsen führen kann (siehe Kapitel 2.3). Auch der neue Koalitionsvertrag mag dem ein oder anderen Projektentwickler Sorgen bereiten, wenn er an die Umsetzung der zukünftig deutlich anspruchsvolleren Neubau-Effizienzhaustandards denkt. Insgesamt ist die Lage aber immer noch gut, wie der solide Lagewert (+55,8) und die gleichzeitig positiven Erwartungen für die nächsten 12 Monate (+4,7) anzeigen (Abbildung 1-1). Offensichtlich können die meisten Projektentwickler gut mit den genannten Herausforderungen aus Lieferengpässen und steigenden Baupreisen umgehen, sodass zwar Verzögerungen die Geschäfte erschweren, aber zu keinen Geschäftsrückgängen führen.

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung

In den letzten Monaten wurden die Stimmen bezüglich möglicher Preisübertreibungen im Markt wieder lauter (Bundesbank, 2021; UBS, 2021). Von daher sind die Erwartungen zu den Preisentwicklungen der Immobilienunternehmen von Interesse. Wie Abbildung 2-1 zeigt, gehen nun immer mehr Unternehmen von steigenden Preisen für ihre Bestandsimmobilien aus. Ein Trend, der sich über das gesamte Jahr beobachten lässt. In der aktuellen Befragungsrunde gehen 63,1 Prozent von steigenden Preisen aus. Weitere 36,1 Prozent rechnen mit konstanten Preisen für ihr Immobilienportfolio. Nur 0,8 Prozent erwarten hingegen Preisrückgänge. Dieser optimistische Blick spiegelt die derzeitige Marktsituation und die großen regionalen Nachfragerüberhänge wider.

Ähnlich sind die Erwartungen zu den Mietentwicklungen (Abbildung 2-3). Hier rechnen derzeit 59,0 Prozent mit steigenden Mieten in ihren Beständen und 35,3 Prozent mit gleichbleibenden Mieten. Analog zu den Preiserwartungen setzen die Immobilienunternehmen weiter auf die Vergrößerung ihrer Bestände (Abbildung 2-2). Weiterhin wollen zwei Drittel (66,9 %) in den nächsten 12 Monaten expandieren. Nur sehr wenige Unternehmen (2,5 %) wollen ihre Bestände reduzieren.

2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe

Die Stimmung in der Projektentwicklung hat sich in diesem Quartal deutlich verschlechtert. Dies zeigt sich insbesondere in den Vorverkäufen, bei denen nun nicht mehr erwartet wird, dass diese weiter steigen (Abbildung 2-4). 78,9 Prozent rechnen mit gleichbleibenden Vorverkäufen. Während bei der letzten Befragung noch die Hälfte der Unternehmen steigende Vorverkaufsanteile in den nächsten 12 Monaten erwartete, sind es jetzt nur noch 13,2 Prozent. Gleichzeitig erwarten 7,9 Prozent nun sogar wieder Rückgänge.

Der Anteil spekulativer Elemente bleibt damit freilich immer noch überschaubar. Da die Vorvermietungen weiterhin eine klar steigende Tendenz aufweisen, sind die angegangenen Projekte mit ausreichend gesicherter Nachfrage geplant. Der Anteil derjenigen Projektentwickler, die einen Rückgang der Vorvermietungen erwarten, ist weiter auf 10,5 Prozent gesunken (Abbildung 2-5). Die Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung der Grundstückskäufe haben sich leicht verbessert. 58,1 Prozent wollen den Umfang ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten ausweiten (Abbildung 2-6). Das sind ungefähr so viele wie in den Vorquartalen.

Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

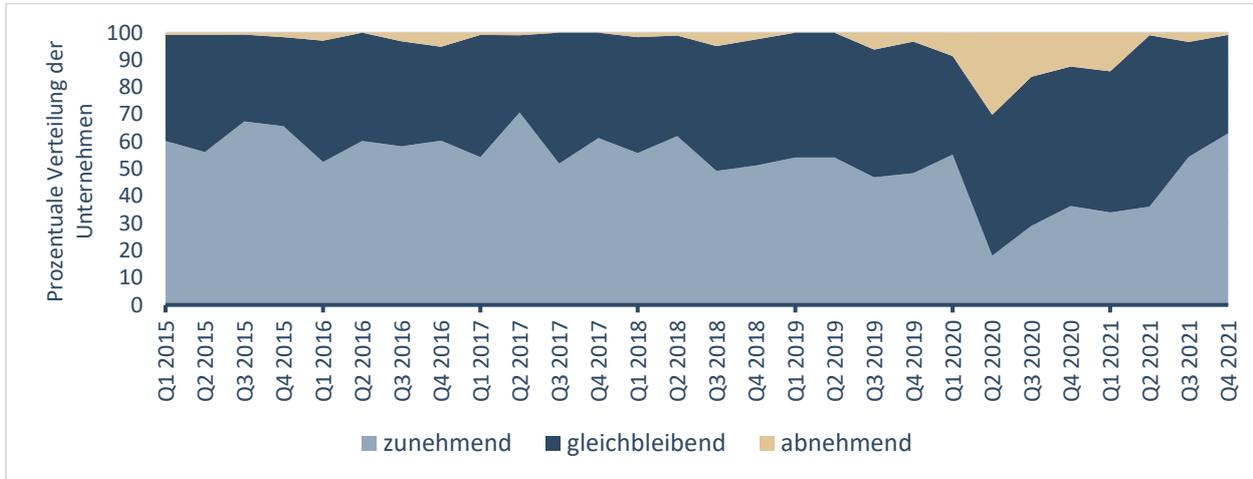


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

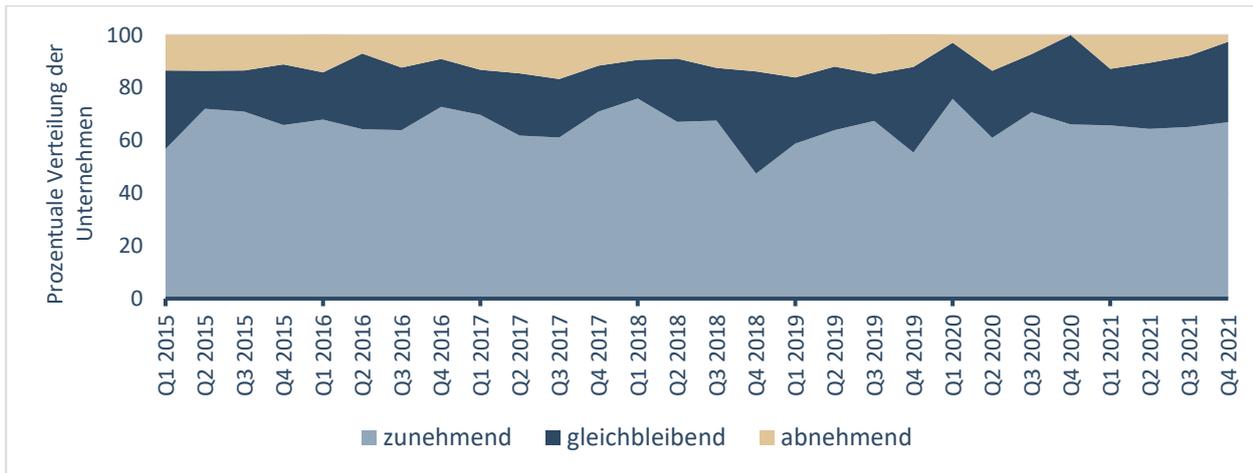
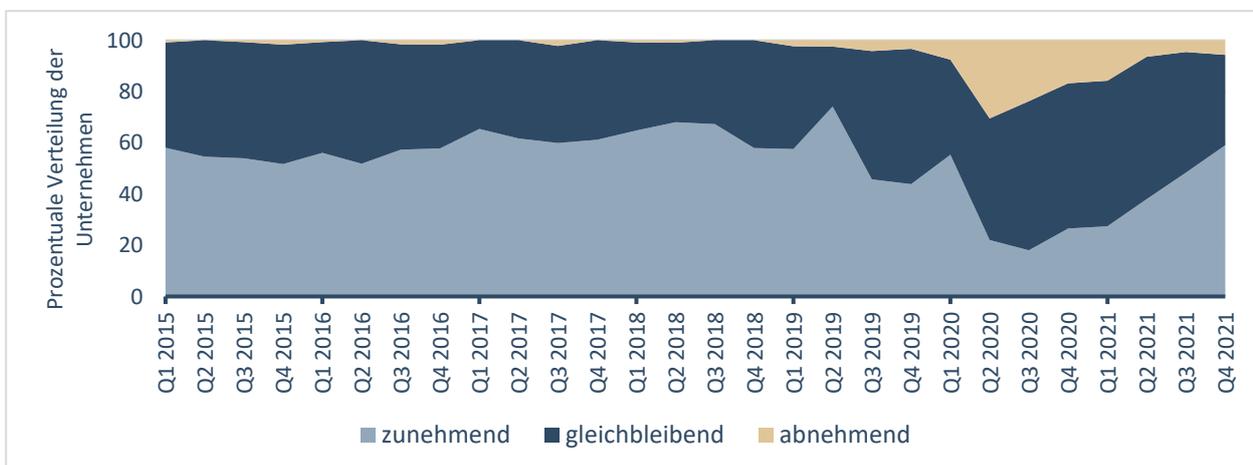


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler

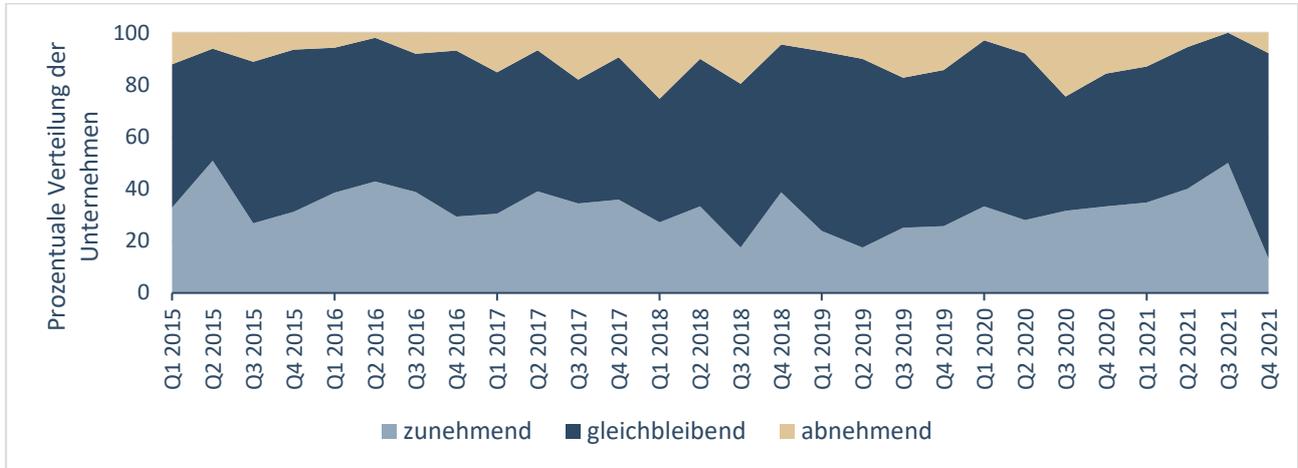


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

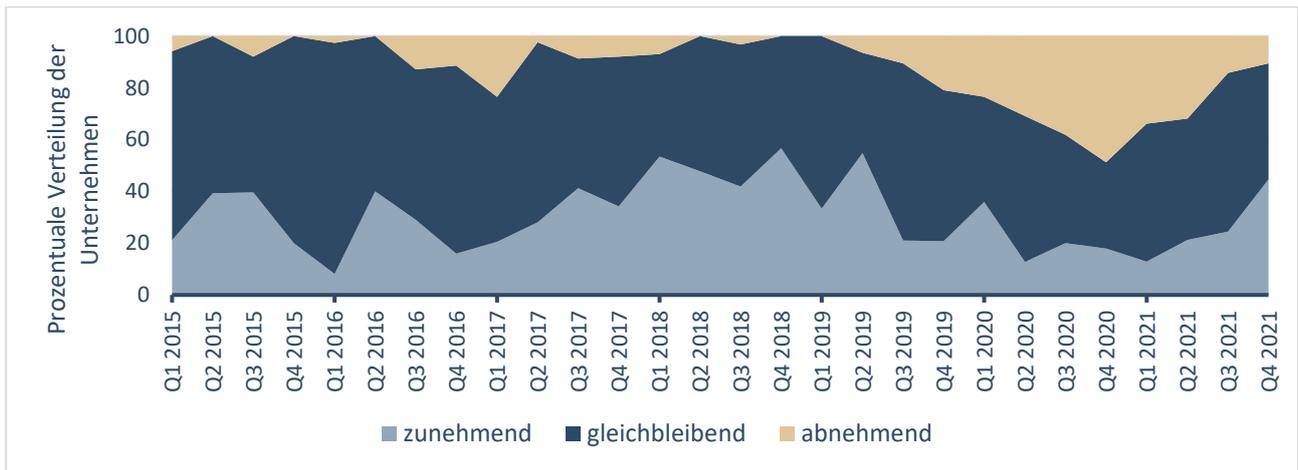
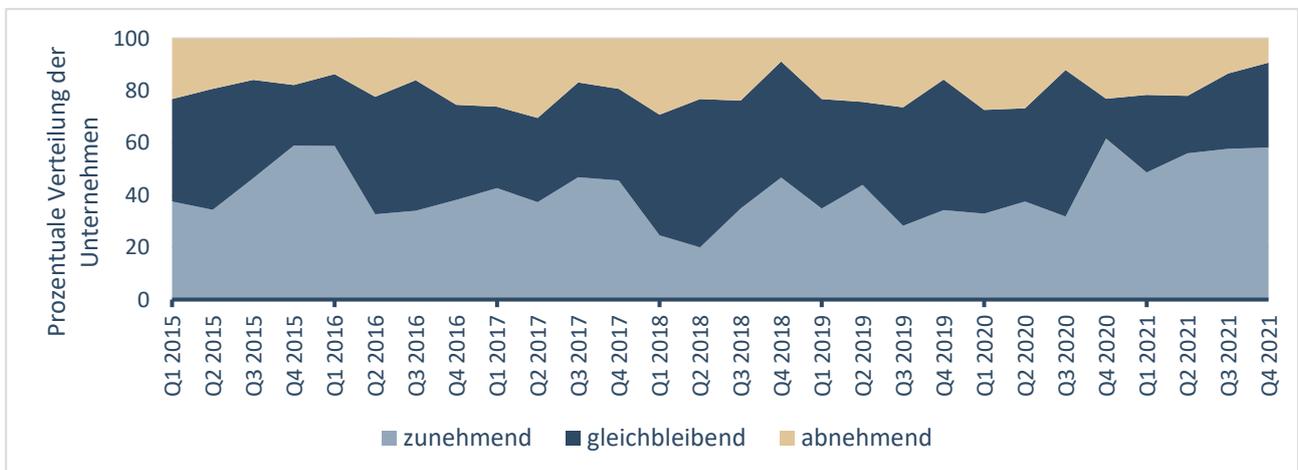


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



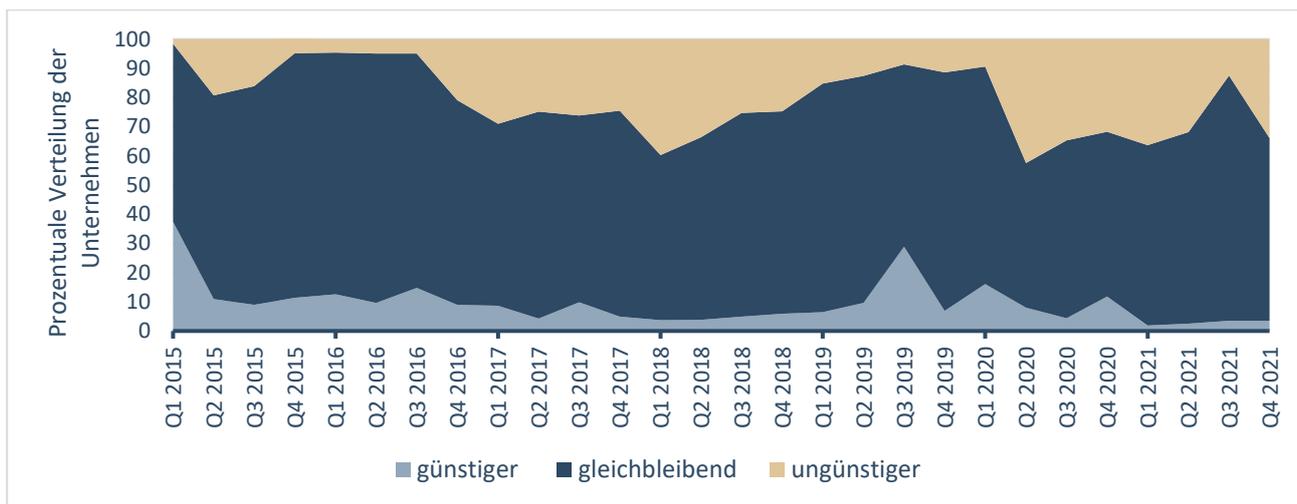
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.3 Finanzierungsbedingungen

Bei den Finanzierungsbedingungen hat sich die Situation erneut eingetrübt. Nachdem im letzten Quartal mit 12,5 Prozent deutlich weniger Unternehmen von ungünstigeren Finanzierungsbedingungen ausgingen, sind es nun wieder rund ein Drittel der Unternehmen (aktuell 34,0 %) – ähnlich wie in den Befragungsrunden davor (Abbildung 2-7). Neben der Debatte über zusätzliche Regularien bei der Kreditvergabe (Bundesbank, 2021) haben die Unternehmen insbesondere die Zinsentwicklung im Blick. Hierbei spielen die Diskussionen um höhere Inflationsraten eine Rolle, die mittel- bis langfristig zu höheren Zinsen führen können. Offensichtlich hat sich gerade hierzu die Stimmung im Vergleich zum Vorquartal gedreht. Während vor drei Monaten die meisten Immobilienunternehmen noch davon ausgingen, dass die Inflation nur temporär auftreten wird, gehen nun mehr Unternehmen von weiter steigenden Preisen aus, die das Risiko steigender Zinsen erhöhen. Insgesamt sind die Sorgen aber als gering einzustufen, da die Mehrheit (62,6 %) von gleichbleibenden (und damit guten) Rahmenbedingungen bei der Finanzierung ausgeht. Zusammen mit den hohen Vorvermarktungen sind die Risiken für steigende Finanzierungskosten damit überschaubar (siehe Kapitel 2.2).

Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

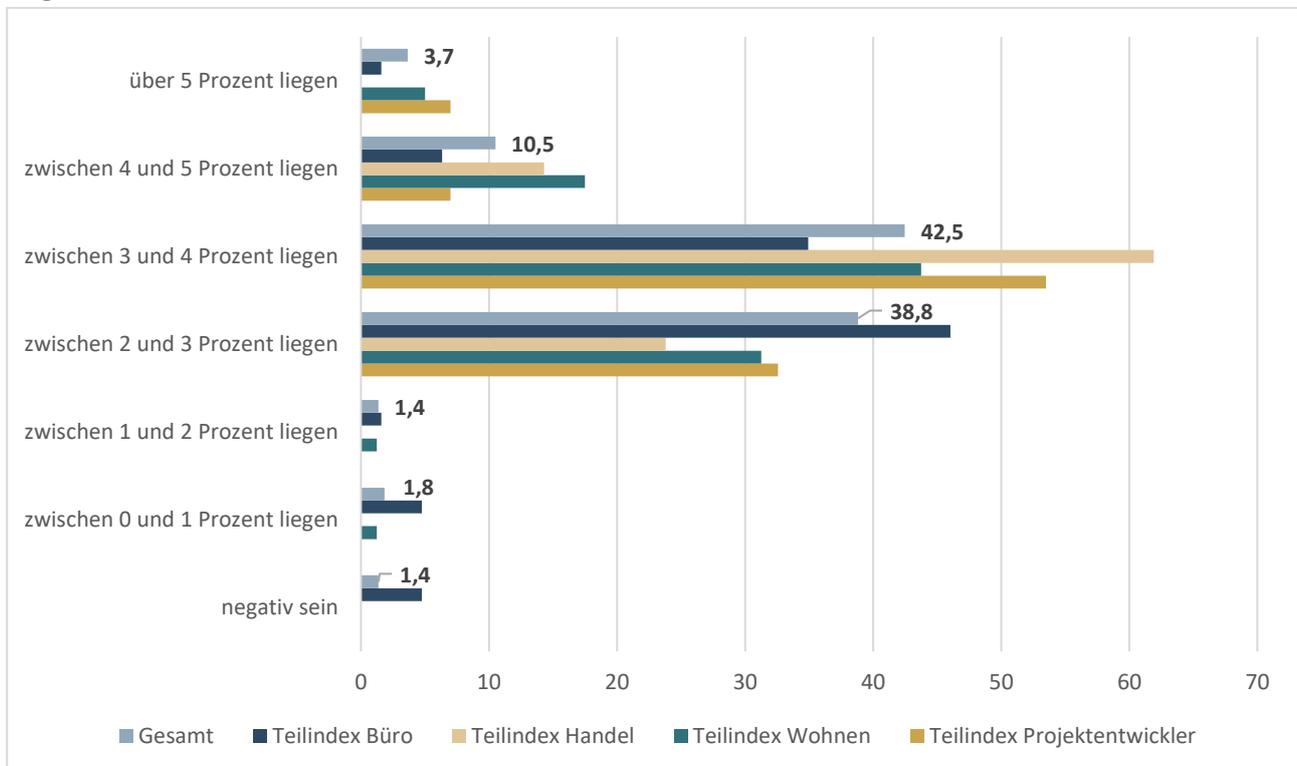
3 Sonderfrage zu Inflation und Baukosten

Die aktuelle Sonderfrage beschäftigt sich mit der Inflation und den Baukosten. Hintergrund: Der Verbraucherpreisindex (VPI) stieg im November 2021 auf 5,1 Prozent – gemessen als Veränderung der Preise zum Vorjahresmonat (Statistisches Bundesamt, 2021). Damit liegt die Inflation deutlich höher als in den Jahren zuvor, als 1,5 Prozent (2019) bzw. 0,5 Prozent (2020) gemessen wurden. Nach vielen Jahren niedriger Inflation ist ein Wert über 5 Prozent zudem eine Besonderheit, die zuletzt 1992 nach der Wiedervereinigung auftrat. Ursächlich für die Preissteigerungen sind neben den Basiseffekten aus der Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 und der eingeführten CO₂-Bepreisung zum Beginn 2021 vorrangig steigende Energie- und Importpreise.

Auch die Baupreise stiegen so stark wie schon lange nicht mehr. Im August lagen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 12,6 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats (Statistisches Bundesamt, 2021). Ein höherer Anstieg wurde zuletzt 1970 gemessen. In den letzten Jahren war der Baupreisindex für Wohngebäude nur vergleichsweise moderat 4,3 Prozent (2019) und 1,5 Prozent (2020) gestiegen. Die Entwicklung der Baupreisindizes für Nichtwohngebäude verlief bislang sehr ähnlich. Die Ursache für die steigenden Baukosten ist die hohe Nachfrage nach Baumaterialien, die aufgrund von Lieferschwierigkeiten durch die Corona-Pandemie nicht befriedigt werden kann.

Abbildung 3-1: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Verbraucherpreise für das nächste Jahr ein? Die Inflationsrate wird 2022 voraussichtlich ...

Frage an alle Teilnehmer

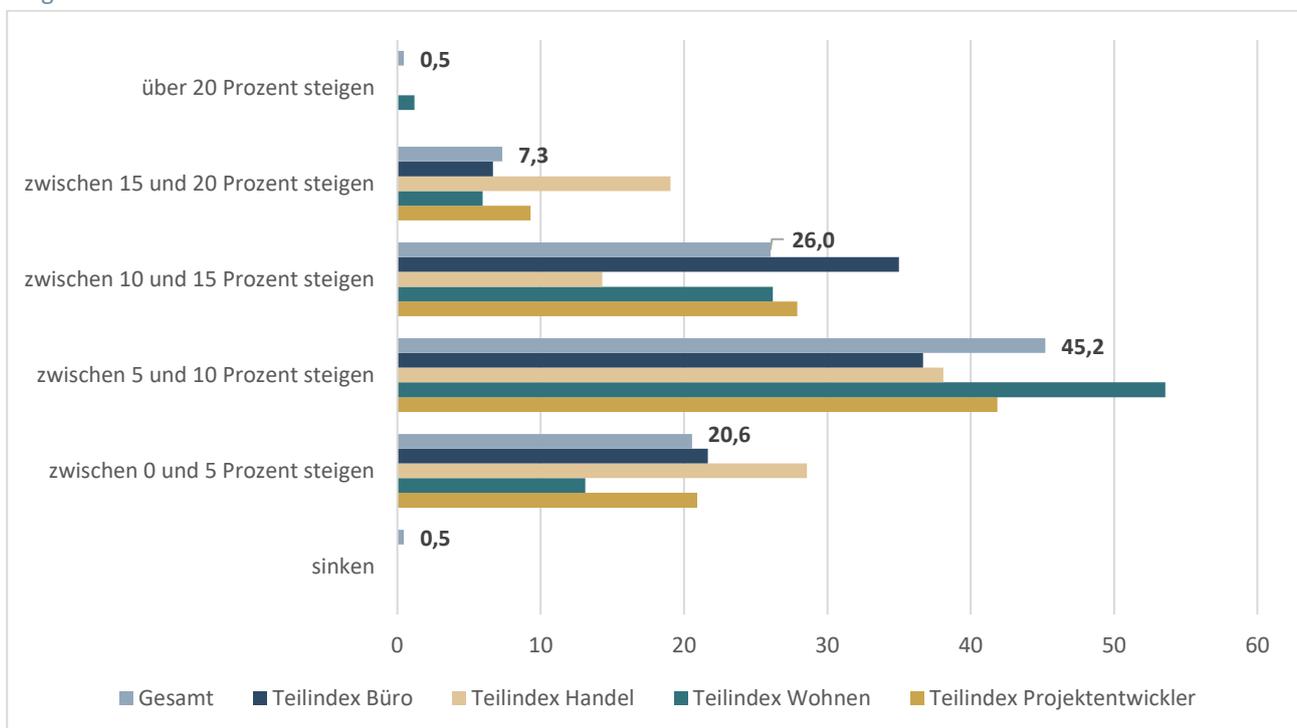


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die Immobilienunternehmen wurden gefragt, welche Erwartungen sie hinsichtlich der Inflation und der Baupreise für das nächste Jahr haben. Die Ergebnisse für die Inflationserwartung zeigt Abbildung 3-1. Demnach erwartet eine große Mehrheit von 95,4 Prozent Preissteigerungen über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) in Höhe von 2 Prozent. Gut ein Drittel (38,8 %) geht von einer Inflation zwischen 2 und 3 Prozent aus. Die meisten Stimmen entfielen mit 42,5 Prozent jedoch auf eine weiterhin hohe Inflation zwischen 3 und 4 Prozent. Mit Preissteigerungen wie im aktuellen Jahr rechnet hingegen nur eine Minderheit. Damit zeigt sich, dass die Unternehmen zwar davon ausgehen, dass ein Teil der aktuellen Inflation auf einmalige Basiseffekte zurückzuführen ist, jedoch auch keine Preisstabilität erwartet wird.

Abbildung 3-2: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Baupreise (im Wohnungsbau) für das nächste Jahr ein? Die Baupreise werden 2022 voraussichtlich ...

Frage alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Bei den zukünftigen Baupreisen erwarten die Immobilienunternehmen weiterhin deutliche Preissprünge. Gut ein Viertel der Unternehmen (26,0 %) gehen von steigenden Baupreisen für Wohngebäude in Höhe des aktuell gemessenen Niveaus aus (zwischen 10 und 15 %). Die meisten Stimmen entfielen mit 45,2 Prozent jedoch auf Baupreissteigerungen, die mit 5 bis 10 Prozent etwas moderater ausfallen. Immerhin 20,6 Prozent der Unternehmen erwarten hingegen eine schnelle Rückkehr mit „normalen“ Preissteigerungsraten im langfristigen Mittel. Die Ergebnisse zeigen, dass die Branche von einer Entwicklung ausgeht, die sich erst langsam wieder normalisiert. Die Unternehmen gehen davon aus, dass der Rücknahmeeffekt der temporären Mehrwertsteuersenkung moderierend wirken wird. Es scheint aber Mehrheitsmeinung zu sein, dass Lieferengpässe und die hohe Kapazitätsauslastung der Baubranche in Kombination mit weiterhin steigenden Anforderungen an den Wohnungsbau auch zukünftig zu weiter steigenden Baupreisen führen werden. Hierzu passen die Ergebnisse der aktuellen IW-Konjunktur-Befragung von 2.800 Unternehmen, die besagen, dass die gestörten Produktionsprozesse auch im kommenden Jahr viele Unternehmen belasten werden (Bardt/Grömling, 2021).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Die vierte Coronawelle trübt auch die Stimmung der Immobilienbranche	4
Abbildung 1-2: Leichter Dämpfer im langsamen Erholungsprozess.....	5
Abbildung 1-3: Stimmungseinbruch bei Projektentwicklern	6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	8
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	8
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?.....	8
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	9
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?.....	9
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?.....	9
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?.....	10
Abbildung 3-1: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Verbraucherpreise für das nächste Jahr ein? Die Inflationsrate wird 2022 voraussichtlich	11
Abbildung 3-2: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Baupreise (im Wohnungsbau) für das nächste Jahr ein? Die Baupreise werden 2022 voraussichtlich	12

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Grömling, Michael, 2021, Anhaltende Produktionsausfälle durch fehlende Vorleistungen, IW-Kurzbericht, Nr. 91/2021, Köln

Deutsche Bundesbank, 2021, Eingangsstatement anlässlich der Vorstellung des Finanzstabilitätsberichts 2021 der Deutschen Bundesbank, <https://www.bundesbank.de/de/presse/reden/eingangsstatement-anlaesslich-der-vorstellung-des-finanzstabilitaetsberichts-2021-der-deutschen-bundesbank-880186> [10.12.2021]

Grömling, Michael, 2021, IW-Konjunkturumfrage 2021: Zuversicht dominiert für 2021, IW-Report, Nr. 45, Köln

Ifo Institut, 2021, Corona und Lieferengpässe dämpfen ifo Geschäftsklima, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im November 2021, München

Statistisches Bundesamt, 2021, Genesis-Online, Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> [13.12.2021]

SPD / Bündnis 90 / DIE GRÜNEN / FDP, 2021, Mehr Fortschritt wagen, Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit, Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP), Berlin

UBS, 2021, Weltweiter Boom bei Eigenheimpreisen verstärkt Blasenrisiken, <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20211013-grebi.html> [10.12.2021]

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des IW bildet seit dem Jahr 2014 die Geschäftslage aller Unternehmen des deutschen Immobilienmarktes ab. Seit Anfang 2020 wird die Befragung in Kooperation mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. erstellt und unter dem Namen ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) veröffentlicht. Der Index liefert zeitnahe Informationen über die Lage und Erwartungen von Immobilienunternehmen, also Bestandhaltern, Investoren, Finanzierern und Dienstleistern von Immobilien sowie Projektentwicklern. Die Abfrage der Vorstände hinsichtlich ihrer Einschätzung der Geschäftslage und Erwartungen dient zur aktuellen und prospektiven Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung und zur Erhöhung der Transparenz des deutschen Immobilienmarktes. Subindizes für die vier wichtigsten Teilmärkte (Büro, Handel, Wohnen, Projektentwickler) zeigen ein differenziertes Bild der Stimmungslage im deutschen Immobilienmarkt.

Methodik

Die Befragung findet online statt und wird in Zusammenarbeit mit der IW Consult, einer Tochtergesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft, durchgeführt. Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer und Vorstände für ihre einzelnen Unternehmen jedes Quartal über einen Zeitraum von 3,5 Wochen abgefragt werden. Neben den beiden klassischen Fragen zur Lage und den Aussichten des eigenen Unternehmens erhalten Bestandhalter, Finanzierer und Dienstleister von Immobilien sowie Projektentwickler ergänzende Spezialfragen, beispielsweise zu Preis- und Mietentwicklungen, Bestandsveränderungen oder Finanzierungsbedingungen. Die Zusammenführung der Einzelergebnisse zur Lage und den Aussichten erfolgt nach der Saldenmethode, bei der die prozentualen Anteile der drei Antwortkategorien aller Umfrageteilnehmer (gut, neutral, schlecht) saldiert werden. Dabei wird der Anteil der negativen Antworten von dem Anteil der positiven Antworten abgezogen, während der Anteil der neutralen Antworten für den Saldo keine Rolle spielt. Das Ergebnis wird auf Basis von Größenklassen gewichtet, um den unterschiedlichen Unternehmensgrößen Rechnung zu tragen. Durch dieses Vorgehen entstehen gewichtete und aggregierte Salden für die aktuelle Geschäftslage und die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate. Der Wert Null entspricht einer theoretisch neutralen Konjunkturlage oder -erwartung. Die Spannbreite reicht von +100 (alle Antworten positiv) bis -100 (alle Antworten negativ). Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ (Frage 1) und „Erwartungen“ (Frage 2) dar (siehe ISI-Fragebogen) dar.

Veröffentlichung

Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt als IW-Gutachten in der Regel am vorletzten Freitag im Quartal. Zudem werden auf der IW-Homepage zusätzliche Auswertungen bereitgestellt und die Ergebnisse exklusiv im Handelsblatt veröffentlicht. Alle Teilnehmer erhalten die Ergebnisse 2-3 Werktage vor Veröffentlichung zusammen mit einer individuellen Auswertung, die eine Lageeinschätzung („Benchmarking“) ihres Unternehmens im Vergleich zur Einschätzung aller Unternehmen enthält.

Befragte Unternehmen

Befragt werden die Geschäftsführer und leitende Angestellte von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen, von denen gut 400 Firmen regelmäßig an der Befragung teilnehmen. Mit dem ZIA als neuen Partner wurde der Kreis der bislang befragten Unternehmen weiter gefasst. Seit Anfang 2020 deckt die Befragung die folgenden „Abschnitte“ der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamts (WZ 2008) ab:

- Abschnitt F: Baugewerbe
- Abschnitt K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Innerhalb dieser Abschnitte werden folgende „Abteilungen“ nicht befragt:

- Abschnitt F: Abteilung 42: Tiefbau
- Abschnitt F: Abteilung 43: Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Zu den drei berücksichtigten Abschnitten gehören folgende Abteilungen (Zweisteller):

- Abschnitt F: Abteilung 41: Hochbau (nur „41.1: Erschließung von Grundstücken“ ohne „41.2: Bau von Gebäuden“)
- Abschnitt K: Abteilung 64: Erbringung von Finanzdienstleistungen
- Abschnitt K: Abteilung 65: Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
- Abschnitt K: Abteilung 66: mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Die teilnehmenden Unternehmen ordnen sich zu Beginn der Befragung einer Unternehmensgruppe zu. Dabei wird je nach Geschäftsfeld zwischen folgenden Hauptgruppen unterschieden:

- Immobilien-Unternehmen (z. B. Immobilien-Aktiengesellschaft)
- Institutioneller Immobilien-Investor (z. B. Kapitalverwaltungsgesellschaft, Family Office)
- Immobilien-Fremdfinanzierer (z. B. Finanzinstitut, Versicherung)
- Projektentwickler (z. B. Trader-Developer)
- Immobilien-Dienstleister (z. B. Immobilienberater, Immobilienmakler)

Zudem machen die Unternehmen Angaben zu den Immobilien-Marktsegmenten, in denen sie geschäftlich aktiv sind. Hierzu gehören:

- Büro
- Handel
- Wohnen
- Industrie
- Logistik
- Hotel
- Pflege

Anhang – Fragebogen

Kernfragen (für alle Teilnehmer)

Frage 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein? Die **Geschäftslage** ist...

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> befriedigend / saisonüblich	<input type="checkbox"/> schlecht
------------------------------	--	-----------------------------------

Frage 2: Ausgehend von Ihrer Antwort auf Frage 1: Die **Geschäftslage** Ihres Unternehmens wird **in den nächsten 12 Monaten...**

<input type="checkbox"/> eher günstiger	<input type="checkbox"/> etwa gleich bleiben	<input type="checkbox"/> eher ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Bestandshalter

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Der durchschnittliche **Wert** der eigenen Immobilien...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung Ihr Immobilienbestand in den nächsten 12 Monaten verändern? Der eigene **Immobilienbestand** wird durch An- und Verkäufe im Saldo...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Die durchschnittlichen **Mieten** der eigenen Immobilien...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen...**

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Fremdfinanzierer

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Entwicklung Ihres Finanzierungsvolumens für die nächsten 12 Monate? Das **Finanzierungsvolumen** Ihres Unternehmens...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie beurteilen Sie die zukünftige Bonität Ihrer Bestandskunden? In den nächsten 12 Monaten wird die **Bonität** Ihrer Kunden...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Re-Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die **Re-Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Projektentwickler

Frage 3: Wie wird sich der Vorverkaufsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorverkäufe**...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich der Vermietungsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen**...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten verändern? Der Umfang der **Grundstückskäufe**...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Dienstleister

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Neuanfragen in den nächsten 12 Monaten? Die **Neuanfragen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---