



Ralph Henger / Jan Hebecker

Ausgezeichnetes Immobilienklima, Wachstumsmotor Büroimmobilien

Die deutsche Wirtschaft wächst stärker als erwartet und zeigt sich bisher unbeeindruckt von der offenen Regierungsbildung. Ein wesentlicher Treiber für diesen Aufschwung bleibt der Immobilienmarkt mit einer hohen Dynamik im Wohnungsbau. Die Immobilienunternehmen schätzen die Lage und die Aussichten weiterhin ausgezeichnet ein, auch wenn die Rahmenbedingungen sich ein wenig verschlechtern.

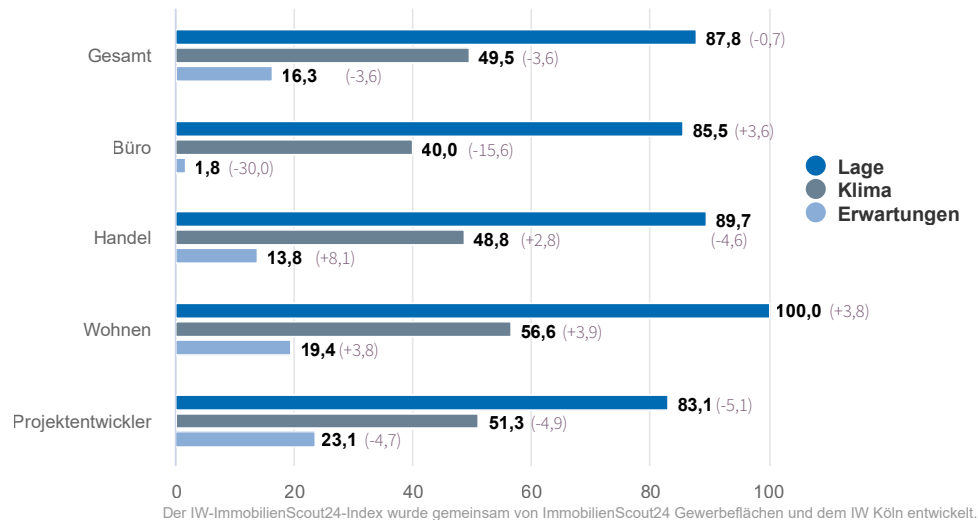
Die neueste Befragungsrunde des IW-ImmobilienScout24-Index im 4. Quartal 2017 liefert wieder Bestwerte und lässt äußerst positiv in das nächste Jahr blicken. Erneut wurden rund 600 Immobilienunternehmen zur Online-Befragung eingeladen. Nach Angabe der rund 100 antwortenden Geschäftsführer und leitenden Angestellten ist die Lage mit einem Wert von 87,8 (-0,7 Punkte im Vergleich zum Vorquartal) auf weiterhin sehr hohem Niveau (siehe Abbildung). Die Aussichten für die nächsten 12 Monate haben sich hingegen ein wenig eingetrübt, sind aber aufgrund der sehr guten Lagebeurteilung immer noch außerordentlich positiv. Der Erwartungswert sank um 3,6 Prozentpunkte auf 16,3. Aus der Lage und den Erwartungen wird das Geschäftsklima gebildet, welches mit 49,5 Punkten (-3,6) ebenfalls

weiterhin sehr hoch ist.

Die Einzelindikatoren für die Segmente Büro, Handel, Wohnen und Projektentwickler zeigen hingegen in diesem Quartal ein gemischtes Bild. Während vor allem im Bereich Wohnen aber auch im Handel ein festes Konjunkturbild zu erkennen ist, sind im Bereich Büro und Projektentwickler die Erwartungen gesunken. Insbesondere der Bereich Wohnen sticht mit einem Rekordwert heraus und erreicht seinen theoretischen Höchstwert von 100. Das bedeutet, dass alle antwortenden Wohnungsunternehmen ihre aktuelle Geschäftslage als gut – und keiner als schlecht – einschätzt. Die Gründe hierfür sind die historisch einmalig guten Rahmenbedingungen aus günstigen Krediten und hohem Bedarf an Wohnraum, die alle Segmente der Wohnungswirtschaft vom Wohnungsbau bis zum Wohnungsverwalter beflügelt. Auch die Stimmung im Handel ist im Spätherbst sehr gut, nachdem zuletzt der anziehende Online-Handel die Einschätzungen getrübt hat. Insbesondere verbesserten sich die Erwartungen für das nächste Jahr, da sie wieder anziehende Geschäfte erwarten. Der Teilindex Handel steigt daher um 2,8 auf 48,8.

Stimmungsrekord im Wohnungsmarkt

Der IW-ImmobilienScout24-Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Zahlenwerte ergeben sich aus dem Anteil der positiven Antworten abzüglich der negativen Antworten. Stand: 4. Quartal 2017.



Für Büro und Projektentwicklung liegen die Indikatoren auf einem niedrigeren Niveau als im Vorquartal. Die Lagewerte sind mit 85,5 (Büro +3,6) und 83,1 (Projektentwickler -5,1) immer noch sehr gut. Jedoch sind insbesondere die Erwartungen um -30,0 auf nur noch 1,8 im Bereich Büro und um -4,7 auf 23,1 im Bereich der Projektentwickler gesunken. Offensichtlich sehen die Büroinvestoren zukünftig nur noch eine flächendeckend geringere Dynamik. Zudem dürften die zunehmenden Engpässe an verfügbaren Flächen in den Top-Bürostandorten die Erwartungen trüben, da dort steigende Preise die Renditen weiter drücken. Die gute Arbeitsmarktlage sorgt jedoch auch weiterhin für ein Wachstum an Bürobeschäftigten, sodass die Flächennachfrage und damit auch die Mieten steigen, was letztendlich die Renditen stabilisiert. Büroimmobilien bleiben damit zusammen mit den Wohnungsimmobiliën im Wachstumsmodus, auch weil die Zinsen erwartungsgemäß erst sehr langsam im Jahr 2019 steigen werden (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2017).

In jeder Befragungsrunde werden neben den beiden klassischen Konjunkturfragen ergänzende Fragen gestellt, die sich auf den Investitionsmarkt (Preise,

Volumen), den Mietmarkt (Mieten) und bei den Projektentwicklern um die Vorvermietungen, Vorverkäufe und die Grundstückskaufvolumen beziehen. 61 Prozent (+9 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorquartal) der Unternehmen glauben, dass der Wert ihrer Immobilien in den nächsten 12 Monaten steigen wird. Der Rest sieht hingegen keine Wertveränderung. Kein Unternehmen rechnet zudem mit sinkenden Preisen. Da ist es konsequent, dass aufgrund der steigenden Preise 71 Prozent (+10) der Immobilienunternehmen ihre Bestände ausweisen wollen. 17 Prozent (-5) wollen hingegen ihren Bestand konstant halten, während 12 Prozent (-5) ihre Bestände zurückfahren wollen, teilweise um die ersten Gewinne aus einer Value-Added-Strategie zu generieren. Bei den Projektentwicklern verdeutlichen die weiterhin positiven Erwartungen bei den Vorvermietungen und Vorverkäufen, die hohe Nachfrage nach Bauvorhaben. Zudem zeigt sich, dass trotz hoher Nachfrage die Entwickler mit Augenmaß agieren und keine unverhältnismäßigen Risiken bei ihren Projekten eingehen. Auch den Umfang der Grundstückskäufe wollen 47 Prozent (-1) der Projektentwickler weiter ausbauen. Dies zeigt, dass sich die Branche auch weiterhin mittel- und langfristig auf eine hohe Nach-

frage an Projekten einstellt. Bei den Finanzierungsbedingungen erwartet mit 71 Prozent (+7) die große Mehrheit aller befragten Unternehmen gleichbleibende Verhältnisse.

Die diesmalige Sonderfrage beschäftigte sich mit der Bundespolitik und der Berücksichtigung des Gewerbeimmobilienmarktes. Gefragt wurde, ob der Gewerbeimmobilienmarkt ausreichend auf der bundespolitischen Ebene Beachtung findet. Das Ergebnis ist gespalten, da die Skepsis gegenüber der Politik groß ist. So gab gut jeder vierte Befragte (27 Prozent) an, dass Gewerbeimmobilien ausreichend berücksichtigt werden. Der Rest und damit die große Mehrheit wünscht sich, dass Wirtschaftsimmobiliien mehr von der Politik in den Fokus genommen werden sollten, um nicht nur über die Belange des Wohnungsmarkts zu diskutieren. Jedoch wünschen sich nur 28 Prozent der befragten Immobilienunternehmen eine vorbehaltlos stärkere Berücksichtigung, während fast die Hälfte (45 Prozent) bei einer stärkeren Berücksichtigung die Gefahr sehen, dass dann regulatorische Eingriffe drohen, die den Gewerbeimmobilienmarkt schwächen. Diese Skepsis erscheint wenig verwunderlich, wenn man sich beispielsweise die gescheiterte Einführung der Mietpreisbremse vor Augen führt (Deschermeier et al., 2017). Das Misstrauen gegenüber der Politik darf aber selbstverständlich kein Grund sein, die Belange der Eigentümer, Investoren und Nutzer der Wirtschaftsimmobiliien zu vernachlässigen, wie es bislang leider ein Blick auf die Wahlprogramme im Bundestagswahlkampf 2017 zeigt (Henger et al., 2017).

Insgesamt blickt die Immobilienwirtschaft äußerst positiv in das Jahr 2018. Die Frühindikatoren deuten keinesfalls auf ein abruptes Ende der seit 2010 anhaltenden Boomphase hin, die von einigen Marktbeobachtern befürchtet wird. Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen und den nur partiell aufkeimenden Sättigungstendenzen darf die Branche auch zukünftig auf Wachstum bei einer schrittweise abnehmenden Dynamik setzen.

Literatur

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2017, Evaluation der Mietpreisbremse. IW policy paper, Nr. 5/2017, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael / Daniel, Sarah, 2017, Immobilienpolitik 2017 – Die Wahlprogramme von CDU, FDP, SPD, B90/Die Grünen und Die Linke im Vergleich. Gutachten für den Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA), Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln/Berlin

IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2017, Die deutsche Konjunktur am Limit? Fachkräftemangel als Wachstumsbremse – IW-Konjunkturprognose Herbst 2017, in: IW-Trends, 42. Jg., Online-Sonderausgabe Nr. 2.2017