

IW-Kurzbericht 23/2018

Immobilienbranche - (noch) kein Abschwung in Sicht

Ralph Henger / Jan Hebecker

Die Immobilienunternehmen wissen um ihre gute Lage und streben danach, die aktuellen günstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen voll auszunutzen. Weiterhin erwartet die große Mehrheit steigende Preise und Mieten für ihre Immobilien. Ein Rekordwert erreicht die Absicht der Unternehmen, ihre Bestände auszuweiten. Gleichzeitig gehen nun deutlich mehr von zukünftig schlechteren Finanzierungsbedingungen durch höhere Zinsen aus.

Das neue Jahr hat trotz kommissarischer Bundesregierung mit starken Wirtschaftszahlen begonnen. Auch die Konjunkturbefragung des IW-ImmobilienScout24-Index im 1. Quartal 2018 zeigt, wie robust sich der Aufschwung über fast alle Immobilienbereiche hinweg vollzieht. Nach Angabe der antwortenden Geschäftsführer und leitenden Angestellten von 115 Immobilienunternehmen ist die Lage mit einem Wert von 89,2 auf erneut überaus hohem Niveau (+1,4 Punkte im Vergleich zum Vorquartal, siehe Abbildung). Die Aussichten für die nächsten 12 Monate haben sich hingegen mit einem Minus von 6,0 Punkten (Wert 10,3) ein wenig verschlechtert. Das aus der Lage und den Erwartungen gebildete Immobilienklima ist mit 46,6 (-2,9) weiterhin sehr gut. Die Zahlen zeigen: Die Immobilienmärkte streben ihrem Höhepunkt zu und die Immobilienunternehmen setzen weiterhin

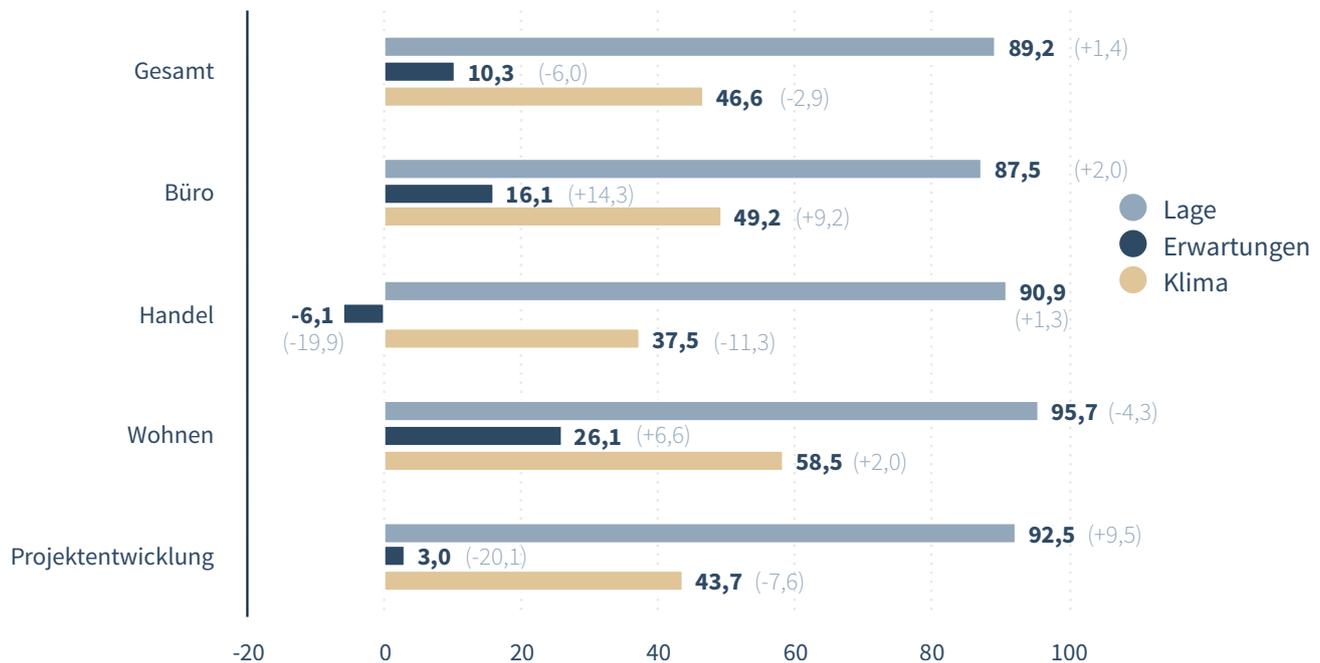
auf maßvolle Expansion. Dabei scheinen sie den Blick auf einen möglichen Abschwung nicht zu verlieren.

Der IW-ImmobilienScout24-Index weist Ergebnisse für die vier Einzelsegmente Büro, Handel, Wohnen und Projektentwickler aus. Die Lage ist im Wohnungsmarkt mit einem Wert von 95,7 weiterhin am besten, gefolgt von den Projektentwicklern (92,5) und dem Handel (90,9). Das Bürosegment fällt mit einem Lagewert mit 87,5 nur geringfügig ab, hat dafür aber auch relativ optimistische Erwartungen. Insgesamt sind aber die Erwartungen (26,1) ebenfalls im Bereich Wohnen am freundlichsten. Damit erzielt das Wohnklima mit 58,5 einen Rekordwert. Die Hochkonjunktur hat sich damit insbesondere für das Wohnen auf einem Plateau verfestigt. Ein Ende dieser Phase ist hier noch nicht zu erkennen. Bleibt es bei der behutsamen Abkehr der lockeren Geldpolitik durch die europäische Zentralbank mit allenfalls langsam steigenden Zinsen und gleichzeitig weiter hohen Baubedarfen wird sich auch nur gemächlich eine weniger dynamische Abschwungphase anschließen.

Den Bürosektor trägt weiter die hohe Büroflächennachfrage, die wiederum von den steigenden Beschäftigungszahlen und der sehr guten Konjunktur beeinflusst wird. Die Erwartungen sind entsprechend positiv (Erwartung 16,1, Klima 49,2). Die Immobilienunternehmen

Immobilien-Index: Auf dem Plateau der Hochkonjunktur

Der IW-ImmobilienScout24-Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. (Stand: 1. Quartal 2018)



Der IW-ImmobilienScout24-Index wurde gemeinsam von ImmobilienScout24 Gewerbeflächen und dem IW entwickelt.

des Handels gehen dagegen davon aus, dass sich die Lage eintrübt. Der Erwartungswert sinkt deutlich von plus 13,8 auf minus 6,1. Damit rechnen mehr Unternehmen mit einer Verschlechterung als einer Verbesserung der Lage in den nächsten 12 Monaten. Auch wenn die Konsumlaune in der Bevölkerung weiterhin hoch ist, befindet sich die Branche in einer Umbruchphase mit neuen Konzepten und entsprechenden Umnutzungen von Handelsimmobilien. Die Projektentwickler werden mit den auch in diesem Jahr hochbleibenden Aufträgen weiterhin gut verdienen. Die Erwartungen sind weiterhin mit 3,0 positiv. Insgesamt decken sich die aktuellen Befragungsergebnisse in weiten Teilen mit den kürzlich im Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft dargestellten Trends der Immobilienbranche (ZIA, 2018). Allerdings wird der für den Wohnungsmarkt prognostizierte abrupte Rückgang der Kaufpreise von den Ergebnissen nicht gespiegelt.

Die vertiefenden Fragen der Befragung zeigen, dass das gute Immobilienklima vor allem von der hohen Nachfrage und den daraus folgenden steigenden Preisen und Mieten getragen wird. So glauben 56 Prozent der Unter-

nehmen, dass der Wert ihres Immobilienportfolios in den nächsten 12 Monaten steigen wird. Nur 2 Prozent rechnen hingegen mit sinkenden Preisen. Bei den Mieten zeigt sich ein ähnliches aber noch positiveres Bild: 65 Prozent erwarten steigende Mieten, 34 Prozent konstante Mieten und nur ein Prozent fallende Mieten in den nächsten 12 Monaten. Dementsprechend planen die Unternehmen die Vergrößerung ihrer Bestände, und das auf einem Allzeithoch-Niveau: 76 Prozent (+5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorquartal) gaben an, ihre Bestände zu vergrößern, während weniger Unternehmen ihren Bestand konstant (15 Prozent, -3 zum Vorquartal) bzw. verringern (9 Prozent, -2 zum Vorquartal) wollen. Die Preis- und Mietentwicklung sowie deren Antizipation verlaufen damit typisch für die Immobilienzyklen. Während das Allzeithoch bei den Preisen im 2. Quartal 2017 erreicht wurde, laufen die Mieten hinterher, wie sich in den zuletzt dreimal in Folge gestiegenen Erwartungen verdeutlicht. Die hohe Nachfrage zeigt sich auch in den Vorvermietungen der Projektentwickler. Noch nie seit dem Launch des Immobilien-Index im Jahr 2014 haben mit 53 Prozent so viele Unternehmen angegeben, dass der Anteil der vor Fertigstellung vermieteten Ob-

jekte in den nächsten 12 Monaten zulegen wird. Bei den Vorverkäufen verläuft die Entwicklung gegenläufig. Hier erwarten mit 25 Prozent so viele Unternehmen wie noch nie einen sinkenden Anteil. Hinter diesen gegenläufigen Trends könnte auch eine die Verschiebung der Standorte stecken, etwa weil Verkaufsobjekte weniger in den Top-Lagen und damit auch mit höherem Risiko entwickelt werden, während Mietobjekte weiterhin in den Ballungszentren im Core-Bereich stattfinden. In jedem Fall werden aufgrund der positiven Marktentwicklung derzeit vielerorts Projekte auf Flächen entwickelt, die lange Jahre brach lagen. Auch Revitalisierungsprojekte kommen derzeit aufgrund des positiven wirtschaftlichen Umfeldes vermehrt auf den Markt und stoßen hier auf eine hohe Nachfrage. Für die Nachfrager erhöht sich das Angebot an Flächen, die modernen Büroflächenstandards und Effizienzkriterien entsprechen. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Umfang der geplanten Grundstückskäufe. Die Projektentwickler planen nun weniger Transaktionen, was auf die zunehmenden Flächenknappheiten und den steigenden Bodenpreisen insbesondere in den beliebten Großstädten zurückgeführt werden kann.

Die Sonderfrage der diesmaligen Befragungswelle beschäftigte sich mit der Reform der Grundsteuer und deren Auswirkungen auf die Unternehmen. Eine Reform wird alle Unternehmen betreffen und muss sehr bald umgesetzt werden, da das Bundesverfassungsgericht aller Voraussicht in diesem Jahr die aktuelle Grundsteuer als nicht mehr verfassungskonform einstufen wird. Die Frage richtete sich an die finanziellen Wirkungen auf die Unternehmen, die sich aus den beiden in der Diskussion befindenden Reformmodellen ergeben: Erstens, einer Grundsteuer, die wie bisher die Bebauung eines Grundstücks im Rahmen der Besteuerung mitberücksichtigt (so genannte verbundene Grundsteuer). Zweitens, einer Bodenwertsteuer, bei der die Besteuerung anhand der Grundstücksgröße unabhängig von der Bebauung erfolgt. Für beide Modelle erwartet eine Mehrheit kaum nennenswerte Effekte – 54 Prozent bei einer verbundenen Grundsteuer und 67 Prozent bei einer Bodenwertsteuer. Die Auswirkungen bei einer verbundenen Grundsteuer werden aber negativer beurteilt. So befürchten hier 40 Prozent negative fiskalische Belastungsverschie-

bungen im Vergleich zu 26 Prozent bei einer Bodenwertsteuer. Eine Ursache liegt wahrscheinlich darin, dass die Unternehmen überwiegend Immobilien bewirtschaften, die eine hohe Flächenausnutzung aufweisen, die bei einer Bodenwertsteuer begünstigt werden. Damit zeigt sich, dass die Befürchtungen vor großen Mehrbelastungen für Unternehmen und Eigentümer, die bislang die Lösungsfindung enorm erschwert hat, zumindest von den Unternehmen nicht gesehen werden. Eine Bodenwertsteuer sollte daher nicht am Widerstand der Unternehmen scheitern. Insgesamt sollte die historisch einmalige Chance genutzt werden, die Grundsteuer neu zu bemessen und sie bei dieser Gelegenheit besser an die Kriterien Effizienz, Verteilungsgerechtigkeit und Administrierbarkeit auszurichten (Henger/Schaefer, 2018).

Die Immobilienwirtschaft befindet sich insgesamt in einem lang anhaltenden Dauerhoch. Es sind nur partiell Anzeichen für ein Ende dieser Hochphase zu erkennen, wie sich beispielweise in dem mit 40 Prozent sehr hohen Anteil an Unternehmen zeigt, die mit schlechteren Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten rechnen. Bei den Preisen erscheinen vielerorts keine Spielräume mehr zu bestehen. Mieten haben hingegen je nach Standort noch Luft nach oben. Hier sind dieses Jahr in den räumlichen und sachlichen Teilmärkten sehr unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten. Bleiben die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gut und die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Büros bestehen, ist nur mit einer geringfügig abflachenden positiven Entwicklung zu rechnen.

Literatur

Henger, Ralph / Schaefer, Thilo, 2018, Grundsteuerreform: Historische Chance für die Bodenwertsteuer, in: Wirtschaftsdienst, 98. Jg., Nr. 3, S. 17–20

ZIA Frühjahrsgutachten, 2018, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, Berlin