

# IW-Kurzbericht 79/2018

## Immobilienbranche bleibt optimistisch

Michael Voigtländer, Jan Hebecker

**Die Konjunkturerwartungen verfinstern sich langsam, das IW geht nur noch von einem Wachstum von 1,2 Prozent im nächsten Jahr aus. Die Immobilienwirtschaft blickt dagegen weiterhin zufrieden auf die eigene Lage und bleibt optimistisch für 2019. Hierfür gibt es einige Gründe.**

Vor allem die weltwirtschaftlichen Unsicherheiten belasten die Wachstumsaussichten in Deutschland (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018). Der Protektionismus vonseiten der USA, die Ungewissheiten infolge des anstehenden Brexits und der italienischen Regierungsführung belasten die Erwartungshaltung der Unternehmen, wie die Konjunkturumfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft belegt. In die Nähe einer Stagnation kommt die deutsche Wirtschaft zwar nicht, aber das Wachstum fällt im Jahr 2019 mit nur noch 1,2 Prozent sehr verhalten aus.

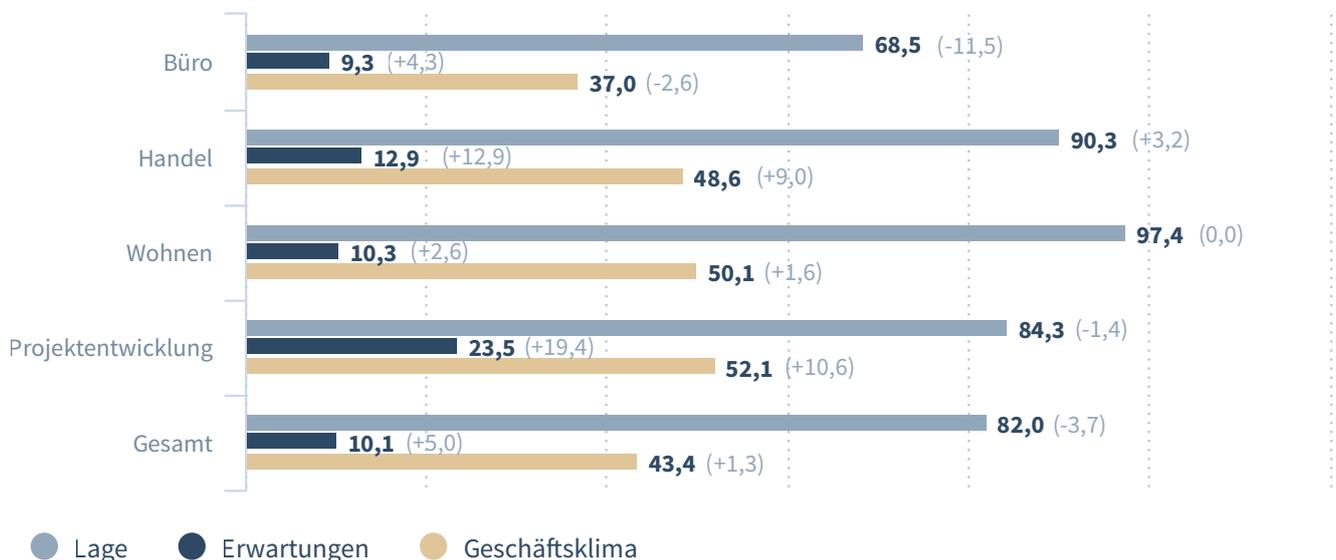
Ganz anders dagegen der Blick auf die Immobilienwirtschaft, wie die Ergebnisse des IW-ImmobilienScout-Index zeigen. Die aktuelle Lage bewerten die Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit einem Wert von 82, was ein kleiner Rückgang gegenüber dem Vorquartal ist, aber insgesamt noch eine hohe Zufriedenheit signalisiert. Schließlich steht dahinter, dass über 80 Prozent der Unternehmen ihre Lage als gut einschätzt, weitere

18 Prozent als saisonüblich/befriedigend und kein einziges als schlecht. Besonders hervorzuheben sind aber die Erwartungen mit einem Wert von 10. Dies entspricht einem Plus um 5 gegenüber dem Vorquartal und bedeutet, dass fast 19 Prozent der befragten Unternehmen sogar von einer Verbesserung der Lage in 2019 ausgehen, 73 Prozent glauben, dass die Lage gleich (gut) bleibt und nur 8 Prozent rechnen mit einer Verschlechterung. Dies ist zunächst überraschend, da sich in den Vorquartalen eine Eintrübung der Erwartungen abzeichnete.

Besonders stark haben die Erwartungen bei den Projektentwicklern zugelegt (Abbildung). Im Vorquartal lag der Wert nur bei 4,1, jetzt dagegen bei 23,5. Eine Ursache hierfür könnten die guten Signale bei Vorverkäufen und Vormietungen sein. In beiden Fällen gehen die Projektentwickler von einem deutlichen Zugewinn in den nächsten 12 Monaten aus. Den zweitgrößten Zuwachs bei den Erwartungen gab es bei Unternehmen, die auf Handelsimmobilien fokussiert sind. Im Vorquartal lag der Wert bei 0, jetzt dagegen bei 12,7. Im 1. und 2. Quartal dieses Jahres waren die Ergebnisse sogar negativ, d. h. es gingen mehr Unternehmen von einer Verschlechterung als einer Verbesserung aus. Wesentlich hierfür ist, dass die Unternehmen nun mit weiteren Wertsteigerungen und vor allem weniger Unternehmen mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen rechnen.

# Die Immobilienwirtschaft blickt mit Zuversicht auf 2019

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: 4. Quartal 2018)



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

Die Ergebnisse für das Handelssegment weisen jedoch eine hohe Volatilität auf.

Auch in den Segmenten Büro (+4,3) und Wohnen (+2,6) haben sich die Erwartungen verbessert, wenn auch in deutlich geringerem Umfang als in den beiden anderen Märkten. Bemerkenswert sind hier aber vor allem die Lagewerte. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre Lage mit 97,4 nach wie vor als sehr gut und unverändert gegenüber dem Vorquartal. Angesichts der mittlerweile beschlossenen Verschärfungen bei Modernisierungen und bei der Mietpreisbremse kann dies überraschen. Im Bürosegment gab es hingegen einen Einbruch bei der Bewertung der Geschäftslage, der Wert sank von 80 auf nun 68,5 – noch im 2. Quartal 2018 lag der Wert bei 92,5. Hier ist vor allem die Zahl der Unternehmen, die weiter zukaufen möchten, deutlich heruntergegangen. Im 1. Quartal 2018 wollten noch 80 Prozent der Unternehmen ihren Immobilienbestand vergrößern, jetzt sind es weniger als 40 Prozent. Gleichzeitig gehen die Unternehmen von weiteren Preissteigerungen im Markt aus. Hieraus lässt sich folgern, dass die Preise mittlerweile Größen erreicht haben, die Zukäufe erschweren und damit die

Geschäftslage belasten. Andererseits sind aber die Perspektiven für die Bestände im Bestand intakt, so dass auch hier die Zahl der Optimisten zugelegt hat.

Während also die Aussichten für Unternehmen in Deutschland insgesamt schlechter werden, blickt die Immobilienwirtschaft weiterhin optimistisch auf das nächste Jahr. Dieser scheinbare Widerspruch lässt sich jedoch auflösen. Schließlich geht der wesentliche Dämpfer für die deutsche Konjunktur von weltwirtschaftlichen Verwerfungen aus, weshalb vor allem der Beitrag des Exports zum Wirtschaftswachstum unter Druck steht. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsen – und der Erwartung, dass sich dies frühestens 2020 ändert – sind aber nach wie vor Investoren auf der Suche nach Anlagen. Aufgrund der weltwirtschaftlichen Spannungen werden zahlreiche Investitionen weniger attraktiv. Daher richtet sich der Fokus nationaler und internationaler Investoren vermehrt auf das stabile Deutschland, und hierzulande ist der Bedarf an Immobilien nach wie vor groß. Ausschlaggebend ist hierfür insbesondere das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen. Die Bevölkerung in den

Metropolen wächst nach wie vor, z. B. Prognosen des IW (Deschermeier, 2017) lassen Bevölkerungszuwächse über 14 Prozent für München und Berlin bis 2035 erwarten. Damit verbunden ist ein weiterer Beschäftigtenaufbau und zusätzliche Lohnsteigerungen, insbesondere da der Anteil der hochqualifizierten Arbeitskräfte in den Ballungsräumen steigt. Dies treibt nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum als auch nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien an, da die Zahl der Arbeitsplätze und auch das Konsumpotenzial zunehmen. Demgegenüber steht aber eine zu geringe Bautätigkeit, vor allem aufgrund ungenügender Baulandflächen. Im Wohnungsmarkt wurden in den letzten Jahren in den Großstädten nur gut 50 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, und auch im Büromarkt deuten die deutlich fallenden Leerstandsquoten auf den Mangel an Neubauten hin. Zwar wird sich das Tempo des Bevölkerungswachstums und des Arbeitsplatzaufbaus in den Ballungszentren verlangsamen, aber aufgrund des fehlenden Angebots werden die Mieten und Preise weiter steigen. Und da die Bevölkerung aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnraum vermehrt wieder in die Umlandgemeinden zieht, hat sich auch das Investitionsspektrum geweitet. Daher haben die Unternehmen allen Grund mit Optimismus ins neue Jahr zu gehen.

Zuversichtlich sind die Unternehmen nicht nur bezüglich ihrer eigenen Situation, sondern auch hinsichtlich des Themas der diesmaligen Sonderfrage: Co-working Spaces. Darunter wird verstanden, dass sich Mitarbeiter verschiedener Unternehmen und Selbständige ein Büro teilen. Die Büros sind typischerweise offen gestaltet und sollen den Austausch der Nutzer befördern, um so Netzwerke zu bilden und Innovationen zu stimulieren.

Die befragten Unternehmen gehen mit großer Mehrheit davon aus, dass das Segment weiter wachsen wird. 39 Prozent gehen von einem starken Wachstum aus, 54 Prozent gehen von einem weiteren Wachstum, aber mit geringerer Dynamik aus – nur ein Prozent der Unternehmen erwarten eine Schrumpfung. Interessant ist aber, dass die Immobilienwirtschaft bislang selbst kaum von Co-working spaces Gebrauch macht: Nur 18 Prozent der Unternehmen lassen ihre Mitarbeiter selbst in solchen Gemeinschaftsbüros arbeiten, weitere 14 Prozent pla-

nen dies zumindest. Bei den Unternehmen im Bürosegment sind es immerhin 28 Prozent, die eigene Mitarbeiter in Co-working spaces arbeiten lassen, und weitere 17 Prozent planen dies. Aber auch hier hat die Mehrheit keine eigene Erfahrung. Ursächlich hierfür ist sicherlich, dass die Tätigkeiten von Immobilienunternehmen und damit deren Mitarbeiter nicht zur Zielgruppe der Co-Working Space Betreiber gehören. Andererseits ist dies aber auch ein Indikator dafür, dass die Vorteile dieser neuen Arbeitsform (Vernetzung und Innovation) nicht sehr hoch bewertet werden.

Tatsächlich wächst die Zahl der Freiberufler in bestimmten Segmenten deutlich. Bei den Medien-, Informations- und Kommunikationsberufen ist die Zahl der Freiberufler von 70.000 im Jahr 2014 auf 82.000 im Jahr 2017 gestiegen, auch bei den Rechts-, Steuer- und wirtschaftsberatenden Berufen gab es ein Plus von 4.000. Insgesamt aber ist die Zahl der Selbständigen im gleichen Zeitraum von 4,192 Millionen auf 4,095 Millionen gesunken (Statistisches Bundesamt 2018). Auch die Zahl der Unternehmensneugründungen ist in Deutschland typischerweise nicht sehr hoch. Das Potenzial sollte daher auch nicht überschätzt werden. Hinzu kommt, dass für die Mieter ein ganz wesentlicher Grund – neben den genannten – auch die Kosten sind. Teilweise liegen die Kosten der Co-workings spaces aber deutlich über denjenigen traditioneller Büros. Gerade wenn der Markt sich doch wieder etwas entspannt, könnte ein Teil der Nutzer in traditionelle Büros zurückkehren.

## Literatur

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus - Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report 39/2016, Köln

IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018, Schwaches Wachstum bei auffrischendem Gegenwind – Prognose und IW-Konjunkturumfrage Herbst 2018, in: IW-Trends, Jg. 45, Nr. 4, Online-Sonderausgabe

Statistisches Bundesamt, 2018, Statistisches Jahrbuch 2018, Wiesbaden.