

IW-Kurzbericht 40/2019

Stimmungskiller Politik

Michael Voigtländer

Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft schätzen ihre Lage deutlich schlechter ein als noch im Vorquartal, besonders die Wohnungswirtschaft verzeichnet eine Eintrübung. Auch Berlin hat als Investitionsstandort verloren. Ursächlich dafür dürfte vor allem die Politik und die aktuell öffentlich diskutierten Regulierungsvorschläge sein.

Seit der ersten Welle des IW-Immobilien-Index im 2. Quartal 2014 hat sich die Wohnungswirtschaft als sehr zufrieden mit ihrer Lage gezeigt. Oft erreichte der Lagewert der Wohnungswirtschaft 90 und mehr Punkte, was bedeutet, dass der überwiegende Teil der Wohnungswirtschaft ihre Lage als gut einschätzt. Bisheriger Tiefpunkt war ein Wert von 75,4 am Ende des Jahres 2014, also kurz vor Einführung der Mietpreisbremse. Im aktuellen Quartal fiel der Wert aber auf 70,4, ein Minus von mehr als 8 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Auch die Erwartungen der Wohnungswirtschaft haben sich noch einmal eingetrübt, sie sind nun mit -4,5 erstmals im negativen Bereich. Das bedeutet, dass nun mehr Unternehmen mit einer Verschlechterung als einer Verbesserung der Lage rechnen.

Auch in den anderen Segmenten des Immobilienmarktes hat sich die Lageeinschätzung verschlechtert, im Segment Handel liegt der Lagewert nur noch bei 57,1, im

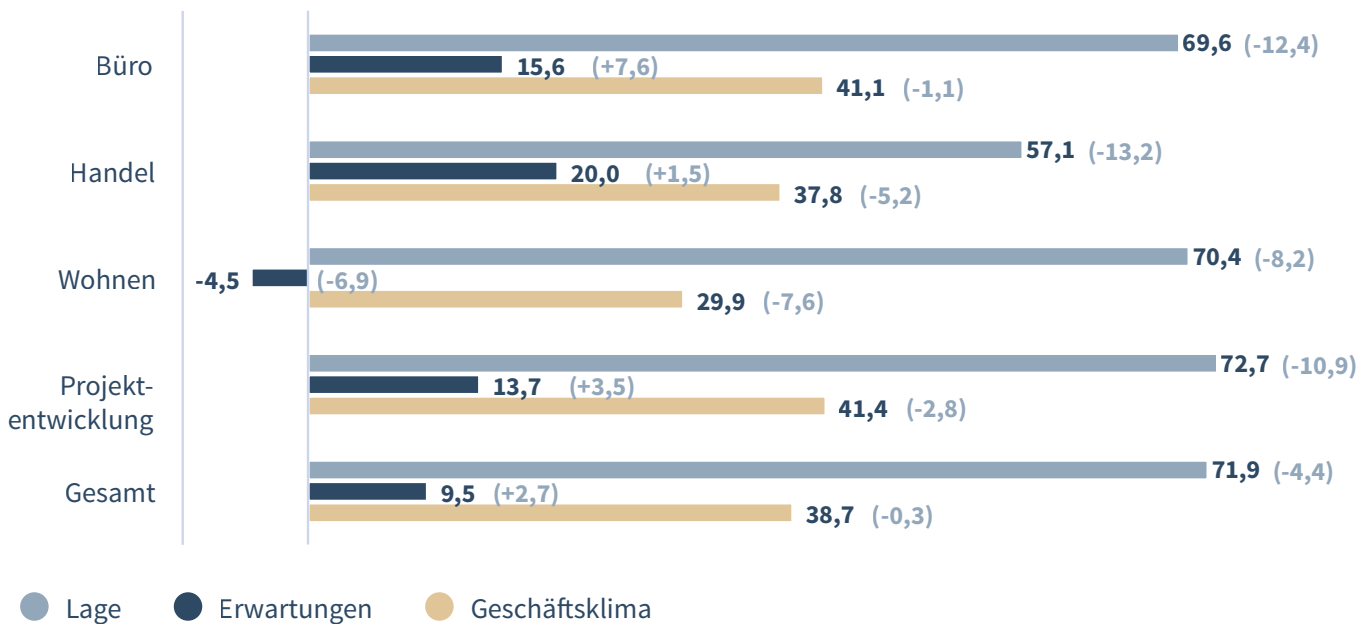
Bürosegment immerhin bei knapp 70. Aktuell die beste Lageeinschätzung haben die Projektentwickler mit 72,7 Punkten. Auch wenn die Lage in diesen Segmenten teils schlechter eingeschätzt wird als in der Wohnungswirtschaft, ist doch der große Unterschied, dass Projektentwickler und Gewerbeimmobilieninvestoren zumindest noch positive Erwartungen haben, und diese sich auch teilweise gebessert haben (Abbildung). Der Erwartungswert variiert hier zwischen 13,7 (Projektentwickler) und 20,0 (Handel).

In der Gesamtbetrachtung sinkt damit aber das Immobilienklima, das Lage und Erwartungen zusammenfasst, für die gesamte Immobilienwirtschaft auf 38,7 und damit den niedrigsten Wert seit 2014.

Eine mögliche Erklärung für diese Entwicklung ist die konjunkturelle Eintrübung. Das IW rechnet nur noch mit einer Wachstumsrate von 0,7 Prozent in diesem Jahr (IW Forschungsgruppe Konjunktur, 2019). Maßgeblich hierfür sind Unsicherheiten im Welthandel, ausgelöst durch den Handelskonflikt zwischen den USA und China, aber z. B. auch durch die Brexit-Pläne. Allerdings gab es aufgrund der Unsicherheiten noch keine Beschäftigungseinbußen, was für die Immobilienwirtschaft besonders relevant wäre. Angesichts des großen Fachkräftemangels ist damit auch nicht zu rechnen, selbst wenn die Er-

Stimmungseinbruch in der Immobilienwirtschaft

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 2. Quartal 2019 (in Klammern Veränderung gegenüber dem Vorquartal). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

tragslage sich verschlechtert (Burstedde/Risius, 2017). Hinzu kommt, dass die konjunkturellen Unsicherheiten für export-orientierte Unternehmen relevant sind, nicht aber für Unternehmen mit dem Fokus auf das Inland, so dass Investoren ihre Anlagen eher umschichten würden – zum Beispiel eben in die Immobilienwirtschaft. Auch die Immobilienwirtschaft selbst rechnet nicht mit einem konjunkturellen Einbruch, denn die Unternehmen erwarten mehrheitlich weiter steigende Mieten.

Zudem wird kein Zinsschock von den befragten Immobilienunternehmen erwartet. Im Gegenteil: Waren es im letzten Quartal noch 15,2 Prozent der Unternehmen, die mit schlechteren Finanzierungsbedingungen gerechnet haben, und Ende 2018 sogar fast ein Viertel, sind es jetzt nur noch 12,6 Prozent. Knapp 78 Prozent der Unternehmen rechnen dagegen mit gleichbleibend guten Finanzierungsbedingungen, fast 10 Prozent sogar mit Verbesserungen.

Somit bleibt als größtes Risiko derzeit das politische Risiko, wofür auch spricht, dass sich besonders bei der Wohnungswirtschaft Lage und Erwartungen eingetrübt

haben. Schließlich richten sich die zunehmenden Regulierungsvorschläge wie die Idee eines Mietendeckels, die Diskussionen um weitere Kappungen von Modernisierungumlagen sowie nicht zuletzt die Vergesellschaftungsinitiativen explizit gegen die privaten Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Diese Diskussionen und die befürchteten Einschnitte treffen aber längst auch Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, da auch diese höhere Mieteinnahmen zur Refinanzierung von Investitionen benötigen (Schönball, 2019).

Auch die Antworten auf die diesmalige Sonderfrage deuten an, dass vor allem die Politik für den Stimmungswandel verantwortlich ist. Gefragt wurde nach den attraktivsten Standorten für Immobilieninvestitionen, wobei gewählt werden konnte zwischen den sieben größten Städten, einer der nächst größeren Städte oder einem anderen, kleineren Standort. Diese Frage wurde bereits 2017 gestellt, damals war Berlin in allen Immobiliensegmenten deutlich vorne. Besonders in der Bundeshauptstadt, wo die Diskussionen über mögliche Regulierungen besonders harsch und ideologisch ge-

führt werden, sind die Werte für Wohnimmobilien nun gefallen. Nur noch 34 Prozent sehen Berlin als den besten Standort für Wohnungsinvestitionen an, 2017 waren es noch knapp 39 Prozent. Damit liegt Berlin allerdings immer noch vor Hamburg mit 10 Prozent. Auffällig ist jedoch, dass sich bei der Einstufung als Bürostandort die Bewertung deutlich weniger verändert hat, hier ist sie sogar von 38,0 auf 39,3 gestiegen. Bei Büros folgen Frankfurt und München auf den Plätzen. Standorte außerhalb der Großstädte spielen für institutionelle Investoren sowie größere Unternehmen immer noch eine untergeordnete Rolle.

Aus Sicht all derjenigen, die mehr Regulierungen und auch Vergesellschaftungen wünschen, wird der Stimmungseinbruch bei Investoren positiv bewertet werden. Schließlich besteht ein Ziel ja gerade darin, große Investoren aus dem Markt zu drängen. Doch dies ist letztlich sehr kurzfristig gedacht. Die Investitionen im Immobilienmarkt kommen über die Grunderwerbsteuer auch den Ländern zu Gute, und die erzielten Verkaufserlöse schaffen auch bei den Unternehmen und Privatpersonen auch Möglichkeiten, in z. B. Unternehmensgründungen zu investieren. Vor allem aber sind die Vorhaben ein Signal an andere Unternehmen, die zum Beispiel Arbeitsplätze in der Hauptstadt oder auch anderen Metropolen schaffen wollen. Sie müssen sich zunehmend fragen, ob sie noch gewünscht sind und ob sie auf langfristig planbare Rahmenbedingungen setzen können. Hinzu kommt, dass die Mieten keinesfalls sinken werden, wenn es weniger Investoren in den Immobilienbestand gibt – schließlich bilden sich die Mieten aus dem Zusammenspiel von Nachfrage (Haushalte und deren Einkommen) sowie dem Angebot (Bautätigkeit), und an dieser Relation ändert sich durch den Wegfall von Investoren nichts. Im Gegenteil, wenn auch die Bereitschaft sinkt, künftig noch in den Wohnungsbau zu investieren, könnte sich die Verdrängung von Investoren endgültig als Pyrrhus-Sieg herausstellen, weil die Anspannung im Markt dann sogar noch weiter steigt.

Literatur

Burstedde, Alexander / Risius, Paula, 2017, Fachkräftengpässe in Unternehmen. Regionale Fachkräftesituation und Mobilität, IW-Studie, Köln

IW Forschungsgruppe Konjunktur, 2019, Verunsicherung schwächt die Konjunktur – IW-Konjunkturprognose und Konjunkturumfrage Frühjahr 2019, in: IW-Trends, Heft 2, Jg. 46, S. 3-32

Schönball, Ralf, 2019, Genossenschaften warnen vor Mietendeckel, in: Tagesspiegel vom 12. Juni 2019 (<https://www.tagesspiegel.de/berlin/zerstoerung-des-sozialen-mietengefueges-genossenschaften-warnen-vor-mietendeckel/24445834.html>)