



Michael Voigtländer

IW Immobilien-Index

Immobilienwirtschaft surft weiter auf der Welle

Die Stimmungslage der deutschen Immobilienwirtschaft ist nach wie vor glänzend. Neben Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern schätzen auch Unternehmen mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien ihre Lage als äußerst gut ein. Der zusätzliche Nachfrageimpuls durch die zunehmende Zahl an Schutzberechtigten wirkt sich daher kaum aus.

Flüchtlinge sind auch in der Immobilienwirtschaft ein wichtiges Thema. Schließlich brauchen alle Personen, die hier bleiben dürfen, zumindest mittelfristig eine Wohnung. Und über die Integration in den Arbeitsmarkt wird auch die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien zumindest langfristig steigen. Dennoch bewerten die Unternehmen der Immobilienwirtschaft die Auswirkungen der starken Zahl an Schutzsuchenden auf ihre Geschäftslage eher zurückhaltend. Etwa 30 Prozent gehen davon aus, dass sich ihre Geschäftslage leicht verbessern wird, 60 Prozent gehen von keiner Veränderung aus und nur 5 Prozent sehen deutliche Verbesserungen. Etwas anders sieht das Bild aus, wenn man nur Projektentwickler und Wohnungsunternehmen betrachtet: bei diesen beiden Gruppen erwarten zumindest jeweils

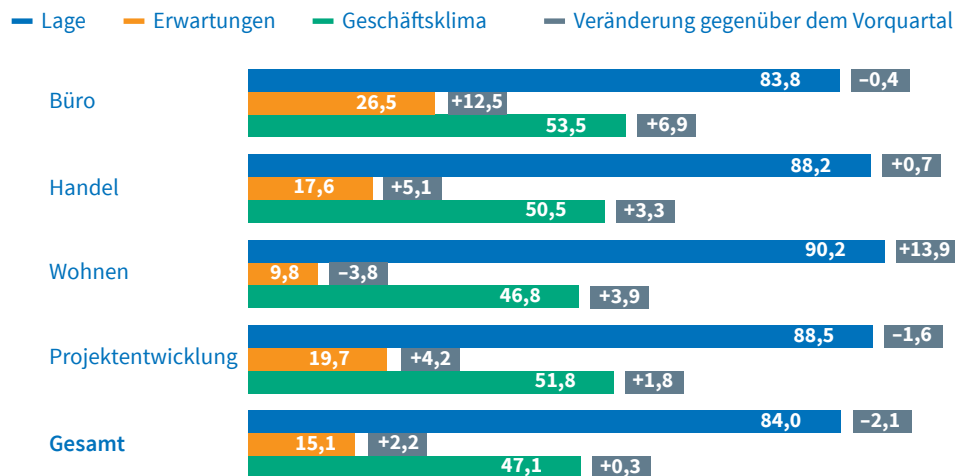
rund 40 Prozent leichte Verbesserungen. Aber auch hier erwartet die Mehrheit keine Veränderungen.

Ein Grund für die eher vorsichtige Einschätzung ist sicherlich die generelle Unsicherheit über die weitere Entwicklung. Kaum jemand wagt eine Prognose, wie die vielen Schutzberechtigten tatsächlich in den Wohnungsmarkt und in die Gesellschaft insgesamt integriert werden können. Darüber hinaus möchte die Immobilienwirtschaft sicherlich auch nicht als Profiteur der Flüchtlingszuwanderung dastehen und gibt sich deshalb zurückhaltend. Noch bedeutender ist aber sicherlich, dass es der Immobilienbranche schon jetzt sehr gut geht und Steigerungen kaum mehr möglich scheinen.

Die Geschäftslage wird in allen Segmenten als sehr gut eingeschätzt. Die Wohnungsunternehmen erreichen sogar einen Lagewert von 90 (von maximal 100). Auch Projektentwickler und Bestandhalter von Einzelhandelsimmobilien erreichen mit über 88 einen sehr hohen Lagewert. Insgesamt stuft die Branche ihre Lage mit 84 Punkten ein. Erstaunlich ist, dass trotz der bereits sehr guten Lage immer noch mehr Unternehmen von einer Verbesserung der Lage in

Die Geschäftslage der Immobilienwirtschaft bleibt exzellent

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 1. Quartal 2016



Der IW Immobilien-Stimmungsindex wird in Kooperation mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Röver Broenner Susat Mazars erstellt und erscheint vierteljährlich. Er wird exklusiv im Handelsblatt und als IW-Kurzbericht veröffentlicht. Detaillierte Ergebnisse sowie weitere Informationen finden Sie unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de.

Quelle: IW Köln



den nächsten 12 Monaten als von einer Verschlechterung ausgehen. Vor allem bei den Büroinvestoren gab es eine deutliche Steigerung des Erwartungswertes. Alles in allem hat sich der Wert für das Immobilienklima damit gegenüber dem Vorquartal sogar um 0,3 Punkte auf 47,1 verbessert.

Entsprechend der guten Stimmung planen auch wieder mehr Unternehmen, ihre Bestände zu vergrößern (67,9 Prozent gegenüber 65,8 Prozent im Vorquartal). Ein Grund hierfür sind sicherlich die steigenden Mieten, von denen 56 Prozent ausgehen (+4,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal). Außerdem spielen die günstigen Finanzierungen eine Rolle, schon bevor der Leitzins auf 0 Prozent gesenkt wurde, sind mehr Unternehmen von noch besseren Finanzierungsbedingungen ausgegangen. Allerdings werden die Unternehmen skeptischer, was weitere Wertsteigerungen angeht. Mit 52,5 Prozent erwartet zwar immer noch eine Mehrheit weitere Steigerungen, gegenüber dem Vorquartal bedeutet dies aber ein Minus von 13,2 Prozentpunkten. Besonders bei Wohnungsinvestoren und bei Büroinvestoren hat sich der Anteil der Unternehmen, die mit weiteren Wertsteigerungen rechnen, deutlich verringert.

Insgesamt surft die Immobilienwirtschaft jedoch weiter auf der Erfolgswelle. Die Zuwanderung, der weitere Beschäftigungsaufbau und die guten Finanzierungsbedingungen spielen der Immobilienwirtschaft derzeit in die Hände. Dass die Unternehmen dennoch Wertzuwächse skeptischer einschätzen, ist ein gutes Zeichen. Schließlich entstehen spekulative Blasen vor allem dann, wenn nur noch aufgrund der Annahme weiter steigender Preise investiert wird – dies scheint zumindest aktuell noch nicht der Fall zu sein.