

Anspannung verfestigt sich

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 23.9.2022

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Dr. Ralph Henger

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

September 2022

Zentrale Ergebnisse

Die Herbstbefragung 2022 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) verdeutlicht eine große Anspannung der Immobilienunternehmen. Das Immobilienklima hellt sich zwar im Vergleich zum Vorquartal etwas auf, bleibt aber mit einem Wert von 0,3 Punkten auf niedrigem Niveau. Gegenüber dem Vorquartal wird insbesondere die Lage der Unternehmen deutlich schlechter eingeschätzt, der Wert beträgt nur noch 21,8 Punkte – noch vor einem Jahr lag dieser Wert bei 71,7. Der Erwartungswert hat sich dagegen erhöht und liegt nun bei -21,2, im Vorquartal waren es noch -42,9. Insgesamt spüren die Unternehmen die zunehmenden Belastungen aus höheren Zinsen, inflationsbedingt nachlassender Kaufkraft von Mietern und der gestiegenen Vorfinanzierung von steigenden Energiepreisen. Gleichzeitig mehren sich die Sorgen vor einer Rezession.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Büro**sektor hat sich die Lage besonders stark verschlechtert, ein Minus von 35,3 Punkten auf nun 34,9 Punkte. Die Erwartungen sind dafür nicht mehr so pessimistisch wie im Vorquartal. Insgesamt steigt damit das Immobilienklima auf 8,0 Punkte (Vorquartal -1,7). Besonders im Bürosegment ist die Sorge um zunehmende Mieterinsolvenzen groß, fast zwei Drittel erwarten entsprechend fallende Preise in den nächsten 12 Monaten, im Gesamtmarkt sind es dagegen nur 22,6 Prozent.
- Im **Handelsimmobiliensektor** hat der Index einen weiteren Sprung nach unten gemacht, das Immobilienklima ist auf -14,5 gefallen. Ursächlich sind vor allem die deutlich schlechteren Erwartungen, der Wert liegt hier bei -47,8 – der schlechteste Wert von allen Segmenten. Die hohe Inflation belastet den Sektor in besonderer Weise, da hiermit Umsatzrückgänge verbunden sein können, die die Attraktivität der Flächen ebenso beeinträchtigen könnten wie die hohen Energiepreise.
- Das **Wohnsegment** zeigt sich im Vergleich robust, die Lage wird in etwa so wie im Vorquartal eingeschätzt. Günstiger ist der Blick in die Zukunft, wenngleich ein Erwartungswert von -27,4 nach wie vor darauf hindeutet, dass die Mehrzahl der Unternehmen von einer Verschlechterung in den nächsten 12 Monaten ausgeht – im Vorquartal lag der Wert aber noch bei -58,1. Insgesamt hat sich das Immobilienklima damit von -19,5 auf -2,4 deutlich verbessert. Gerade für Wohnungsunternehmen stellen die hohen Energiepreise ein Risiko dar, da sie die höheren Ausgaben vorfinanzieren müssen und erst später über die Nebenkostenabrechnung die Kosten von den Mietern erstattet bekommen.
- Die **Projektentwickler** bewerten die Lage besonders schlecht, hier liegt der Wert bei 0. Eine kleine Mehrheit rechnet aber zumindest für die nächsten 12 Monate mit einer Verbesserung, das Immobilienklima erreicht daher den Wert 3,2. Die Mischung aus steigenden Baukosten und nachlassender Nachfrage wegen steigender Zinsen stellt für Projektentwickler eine besondere Herausforderung dar.
- Die aktuelle **Sonderfrage** untersucht, ob die Immobilienunternehmen mit neuen Anlagen zur eigenen Energieerzeugung (z. B. in Form von Solardächern, Pellet-Heizungen etc.) für ihre Bestände auf die neue Situation bei den Energiepreisen reagieren. Eine wesentliche Motivation hierfür wäre eine Senkung beziehungsweise ein Nicht-Anstieg der warmen Mietnebenkosten. Von bereits 38,6 Prozent der Unternehmen wird diese Möglichkeit genutzt, bei 59,3 Prozent gibt es weitere Planungen. Als Haupthemmnisse für den Bau einer eigenen Energieerzeugung nannten die Unternehmen die (Nicht-)Eignung der Standorte (40,5 %), rechtliche Regelungen (40,5 %) und die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren (39,1 %) sowie fehlende Fachkräfte (34,4 %).

Inhaltsverzeichnis

1	Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2	Immobilienklima – Einzelergebnisse	8
2.1	Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung	8
2.2	Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe.....	10
2.3	Finanzierungsbedingungen	12
3	Sonderfragen	13
	Abbildungsverzeichnis.....	16
	Tabellenverzeichnis.....	16
	Literaturverzeichnis	16
	Anhang – Zielsetzung und Konzeption	17
	Anhang – Fragebogen.....	19

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

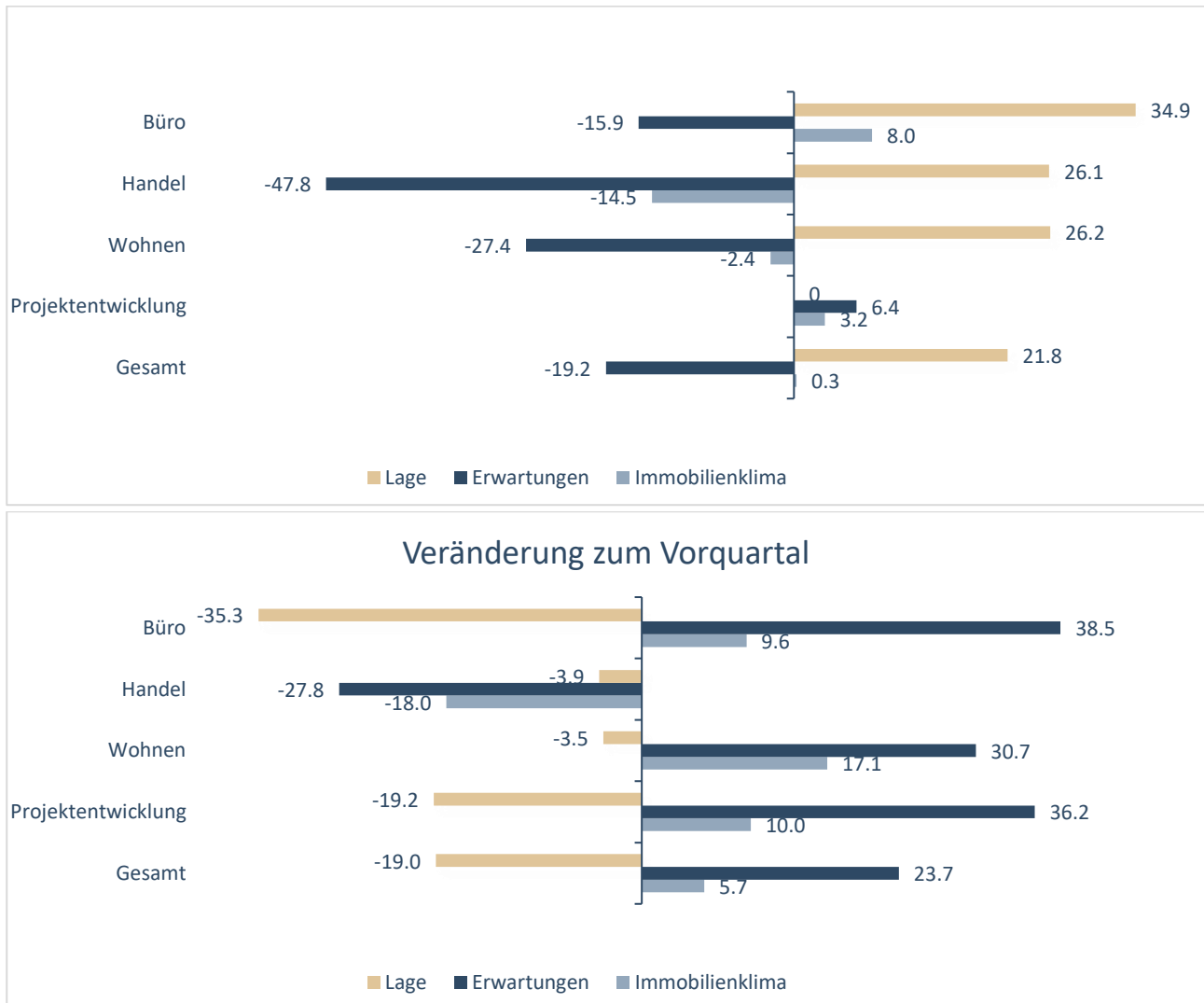
Die konjunkturelle Gesamtlage hat sich in den letzten Monate peu à peu verschlechtert. Entsprechend mussten die Wirtschaftsprognosen nach unten korrigiert werden. Für dieses Jahr rechnen die Wirtschaftsinstitute der Gemeinschaftsdiagnose nur noch mit einem schwachen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts zwischen 1 und 1,5 Prozent (Handelsblatt, 2022). Für 2023 gehen die meisten Institute von einer Rezession aus. Die Einschätzungen sind dabei unterschiedlich, da neben den vielen dämpfenden Effekten (Inflation, Energiepreise, Zinsen) weiterhin Auftriebskräfte etwa durch die insgesamt robuste Nachfrage bestehen. Zudem ist eine Investitionsschwäche der deutschen Wirtschaft zu befürchten (Bardt/Grömling, 2022). Unsicherheit herrscht insbesondere bei der Frage, wie sich die Energiepreise und die Inflation weiter entwickeln werden. So reichen etwa die Annahmen der Institute bei der Inflation von 3,5 Prozent bis 10 Prozent (Handelsblatt, 2022). Deutlich größer sind die Unterschiede bei den Energiepreisen, insbesondere beim Gas, womit rund die Hälfte aller Haushalte in Deutschland heizt.

Die große Unsicherheit hinsichtlich der Energiepreise beschäftigt auch die Immobilienunternehmen. Vor allem kommt das Problem zu einer Zeit, in der die Kosten beim Bau und bei der Finanzierung die Planungen der Unternehmen ohnehin schon vor große Herausforderungen stellen. Im 2. Quartal 2022 lagen die Baukosten für Wohngebäude um 17,6 Prozent und für Bürogebäude um 19,0 Prozent höher als im Vorjahresquartal (Statistisches Bundesamt, 2022). Bei den Zinsen gab es einen rapiden Anstieg, so dass sich die Baufinanzierungszinsen Ende August 2022 mit 3,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (0,6 %) mehr als vervierfacht haben (Kredite mit einer Sollzinsbindung von 10 Jahren; Dr. Klein, 2022).

Das unsichere Umfeld führt auch bei den Immobilienunternehmen zu einer großen Anspannung. Zwar hat sich das Immobilienklima gegenüber dem Vorquartal leicht aufgehellt, bleibt aber mit einem Wert von 0,3 Punkten auf einem niedrigen Niveau (zweitschlechtestes Ergebnis seit 2015, siehe Abbildung 1-2). Das „neutrale“ Immobilienklima setzt sich dabei aus einer relativ positiven Lageeinschätzung und einer pessimistischen Erwartung zusammen. Im Vergleich zur letzten Befragung im Mai und Juni hat sich die Lageeinschätzung in allen Segmenten verschlechtert (Abbildung 1-1). Die Unternehmen spüren zunehmend die Auswirkungen gestiegener Finanzierungskosten und höherer Energiepreise. Besonders stark hat sich die Lageeinschätzung bei Büroinvestoren und Projektentwicklern eingetrübt. Die Erwartungen bleiben negativ, haben sich jedoch gegenüber dem Vorquartal etwas verbessert, wobei nur bei den Projektentwicklern eine (kleine) Mehrheit von einer Verbesserung der Lage in den nächsten 12 Monaten ausgeht. Gegen den Trend haben sich aber insbesondere die Erwartungen im Handelssegment verschlechtert.

Abbildung 1-1: Lage im Immobilienmarkt wird deutlich schlechter bewertet

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2022 (Befragungszeitraum 18. August bis 12. September 2022; n = 109). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).

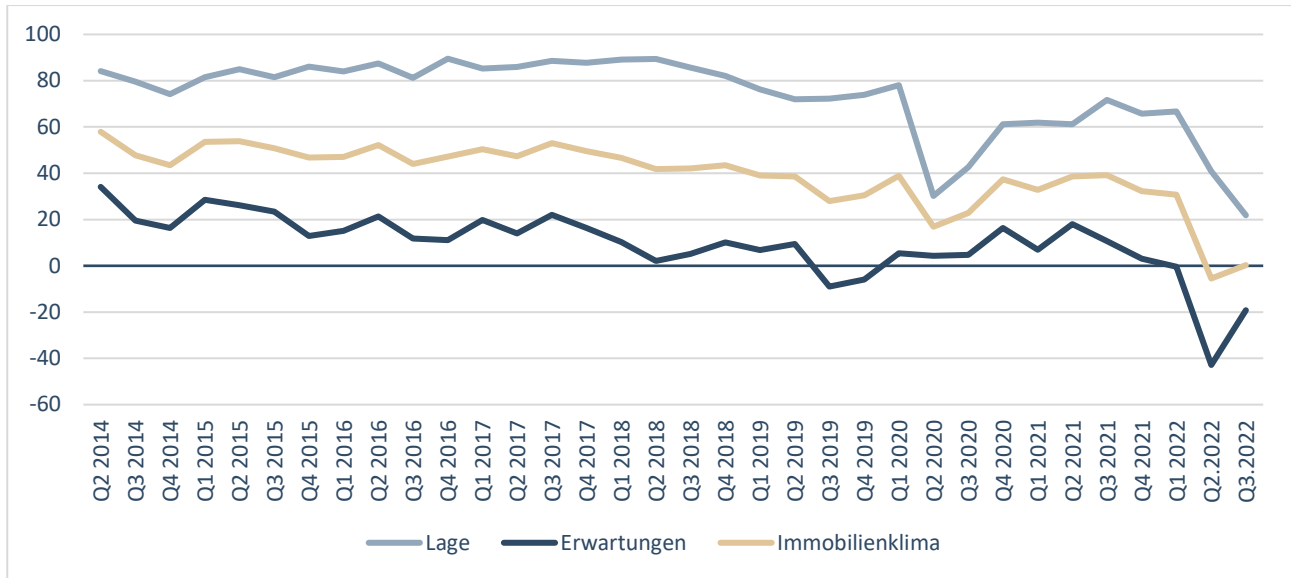


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Aufschlussreich ist die langfristige Entwicklung des Immobilienklimas (Abbildung 1-2). Auch während der Corona-Pandemie ist das Immobilienklima eingebrochen, blieb jedoch mit 20 auf einem robusten Niveau. Der Einbruch diesmal ist dagegen deutlich stärker, darüber hinaus ist die Erholung deutlich geringer ausgefallen als nach dem „Corona-Schock“. Typischerweise ist davon auszugehen, dass bei Stimmungsindikatoren die Einschätzungen bei auftretenden Schocks überzeichnen, das Klima verbesserte sich so auch 2020 schnell. Diesmal jedoch verfestigt sich die Krisenstimmung in der Immobilienbranche, die Unternehmen rechnen also mit einer nachhaltigeren Belastung ihrer Geschäftslage. Genauere Hintergründe zur Ermittlung der Werte finden sich im Anhang.

Abbildung 1-2: Verfestigung pessimistischerer Erwartungen

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Die Situation in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarktes erfordert eine differenzierte Betrachtung (Abbildung 1-3). Die beste Lageeinschätzung hat derzeit der Bürosektor mit einem Wert von 34,9 – allerdings ist hier auch der Wert am stärksten gesunken gegenüber dem Vorquartal (-35,3). Die Erwartungen sind dafür nicht mehr so pessimistisch wie im Vergleichsquartal, der Wert liegt nun bei -15,9 (Vorquartal: -54,4). Insgesamt steigt damit das Immobilienklima auf 8,0 Punkte (Vorquartal: -1,7). Tatsächlich ist die Lage im Büromarkt besonders schwer einzuschätzen. Traditionell trifft eine Rezession den Büromarkt stark, doch dies bedingt einen hohen Anstieg von Insolvenzen. Sofern der Staat aber Unternehmen unterstützt und es keine hohe Arbeitslosigkeit gibt, dürfte die Nachfrage nach Büroflächen robust sein. Zusätzlich ist aber auch fraglich, inwiefern ein steigender Kostendruck dazu beiträgt, die Potenziale des mobilen Arbeitens in Bezug auf die Einsparung von Flächen auszuschöpfen (Abbildung 1-3).

Noch schwieriger stellt sich die Lage im Handelssegment dar. Die Kombination aus Inflation und Reallohnsenkungen wird sich negativ auf die Umsatzentwicklung auswirken, was auch die Attraktivität von Flächen reduzieren könnte. Hinzu kommt, dass die Bewirtschaftung der Flächen mit hohen Energiekosten verbunden ist, was wiederum zu einer weiteren Verlagerung des Handels in den Online-Markt beitragen kann. Die Unternehmen blicken daher eher pessimistisch in die Zukunft, der Erwartungswert ist mit -47,8 besonders niedrig. Ebenso ist das Immobilienklima mit -14,5 im roten Bereich.

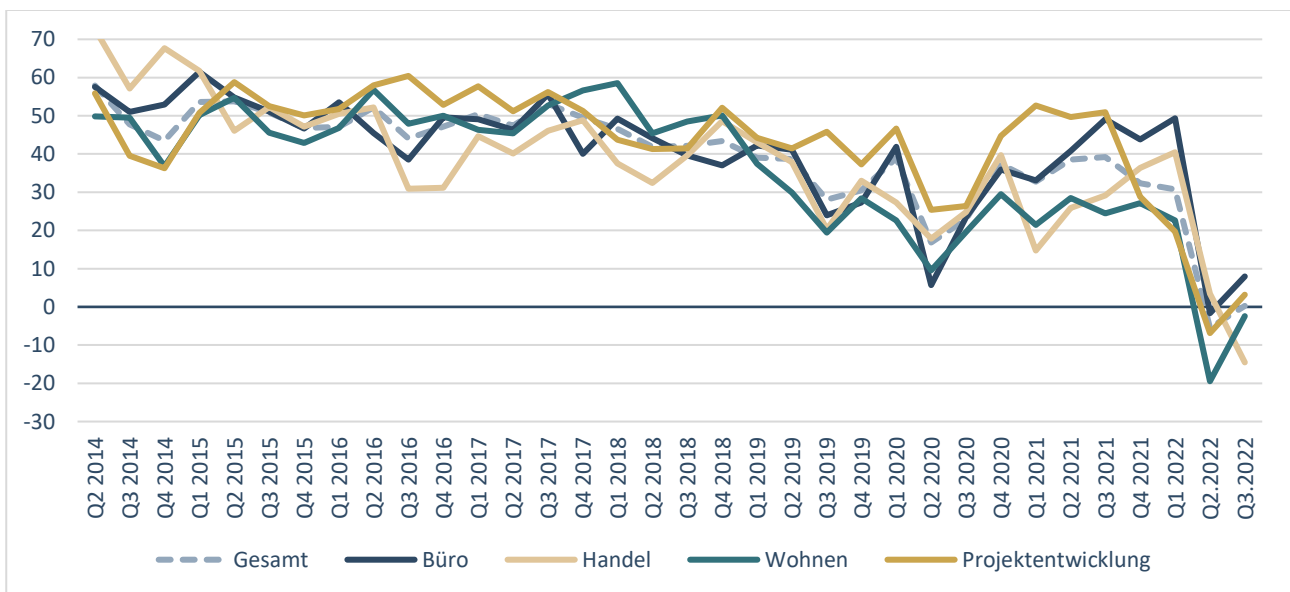
Auch im Wohnungssegment ist das Immobilienklima mit -2,4 Punkten negativ. Allerdings hat sich die Stimmung gegenüber dem Vorquartal deutlich gebessert, nur noch 42,9 Prozent der Unternehmen gehen von einer schlechteren Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten aus, im Vorquartal waren es noch zwei Drittel. Entsprechend ist der Erwartungswert zwar negativ, aber im Vergleich zum Vorquartal hat er sich um 30,7

Punkte auf -27,4 verbessert. Die hohen Energiepreise und die Frage, ob die Mieterinnen und Mieter in der Lage sein werden, die hohen Nachforderungen zu begleichen, beschäftigen die Wohnungsunternehmen.

Während die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage von Bestandshaltern zwischen 26 und 34 Punkten liegt, ist der Wert bei den Projektentwicklern auf 0 gesunken. Dafür sind die Erwartungen leicht positiv, wodurch das Immobilienklima auf 3,2 Punkte klettert, im Vorquartal waren es noch -6,9 Punkte. Die Kombination aus hohen Baukosten, aber fallender Zahlungsfähigkeit der Kunden aufgrund steigender Zinsen stellt eine besondere Belastung für Projektentwickler dar. Eine Rezession sowie noch stärker steigende Zinsen und Baukosten könnten die Lage weiter verschlechtern, aber ebenso könnten höhere Löhne sowie ein Rückgang der Inflation, etwa aufgrund einer Entspannung an den Energiemärkten, die Lage auch entspannen. Diese große Unsicherheit belastet alle Unternehmen, wiegt aber bei Projektentwicklern, die nun entscheiden müssen, wie sie vorhandene Flächen nutzen, besonders schwer.

Abbildung 1-3: Immobilienklima im Handel erreicht einen Tiefpunkt

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015, differenziert nach den wichtigsten Teilmärkten Büro, Handel, Wohnen und Projektentwicklung. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zu Einzelergebnissen](#)

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung

Die Erwartungen zu den Preisentwicklungen haben sich im Vergleich zum Vorquartal weiter verschlechtert (Abbildung 2-1). Nur noch 15,5 Prozent der befragten Unternehmen gehen von steigenden Preisen aus, 22,6 Prozent von fallenden. Die überwiegende Mehrheit von 61,9 Prozent geht aber wie auch im letzten Quartal von gleichbleibenden Preisen aus. Allerdings gibt es interessante Unterschiede. Im Bürosegment etwa gehen besonders viele Befragte von fallenden Preisen aus (46,7 Prozent), im Wohnsegment dagegen nur 7,9 Prozent. Auch im Handelssegment – trotz stark getrübler Erwartungen – gehen nur rund 15 Prozent der Befragten von fallenden Preisen aus.

Gewandelt hat sich über die letzten Quartale auch die Einstellung zu weiteren Bestandsvergrößerungen (Abbildung 2-2). Noch im 1. Quartal 2022 wollten 76,3 Prozent der Unternehmen ihre Bestände vergrößern, nun sind es nur noch 38,8 Prozent, was jedoch angesichts der schlechteren Stimmungslage einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Bemerkenswert ist darüber hinaus auch, dass nur 16,3 Prozent der Unternehmen Bestände verkleinern möchten, dieser Wert liegt etwa auf dem Niveau von 2019. Und trotz skeptischer Einschätzungen bezüglich der Wertentwicklung möchte keiner der Bestandshalter von Büros Immobilien verkaufen.

Sehr optimistisch sind die Unternehmen, dass die Mieten weiter steigen werden (Abbildung 2-3). 74,1 Prozent der Unternehmen gehen von steigenden Mieten aus, nur knapp 5 Prozent von fallenden Mieten. Im Handels- und Bürosegment gehen rund zwei Drittel von steigenden Mieten aus, im Wohnsegment sogar 85 Prozent. Steigende Mieten bedeuten in einem inflationären Umfeld noch keine Realwertsicherung, jedoch deuten die Ergebnisse darauf hin, dass die Unternehmen zumindest von einer Kompensation der Inflation ausgehen.

Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

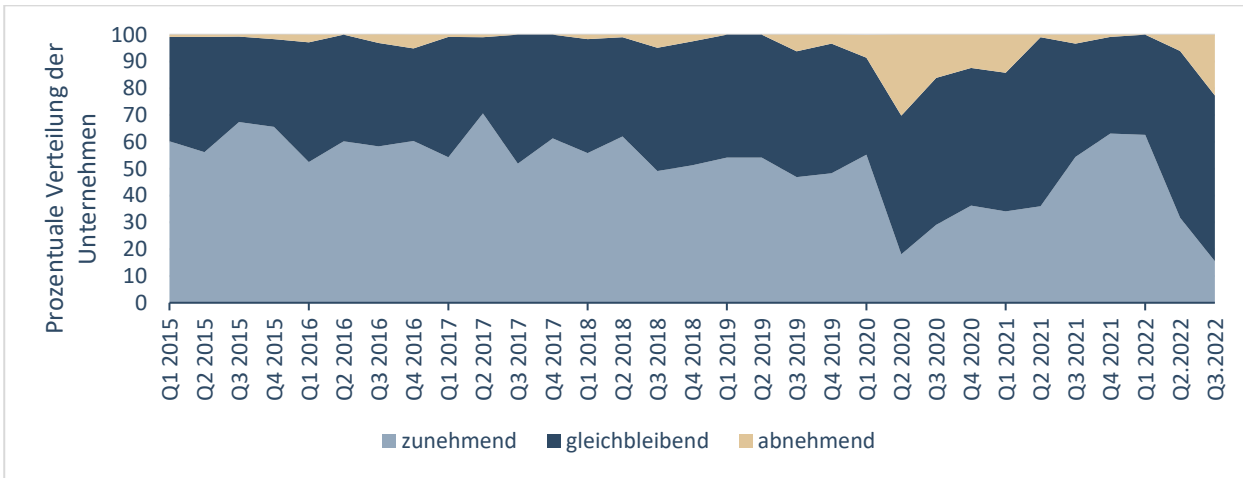


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

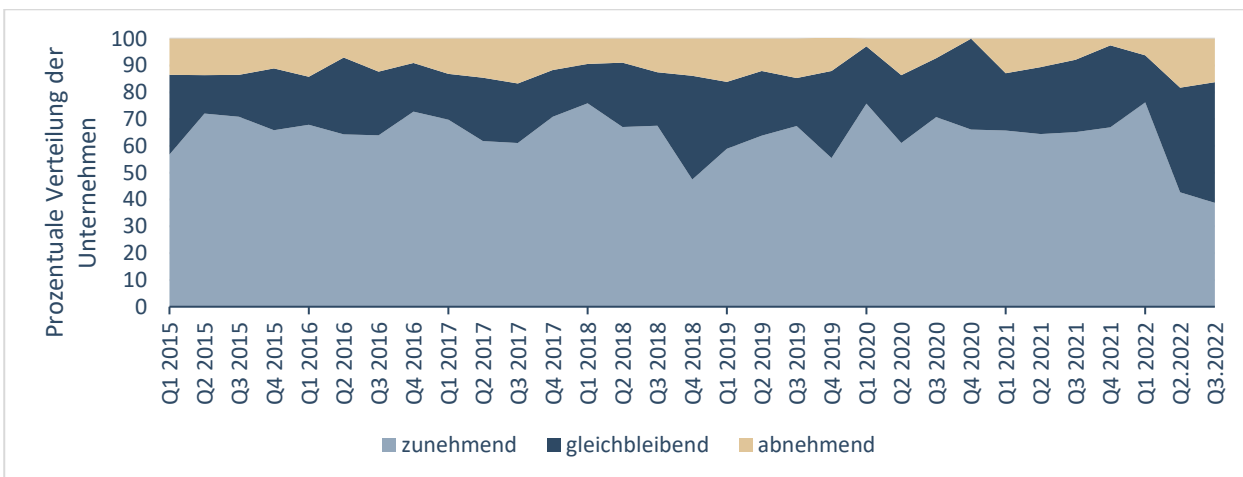
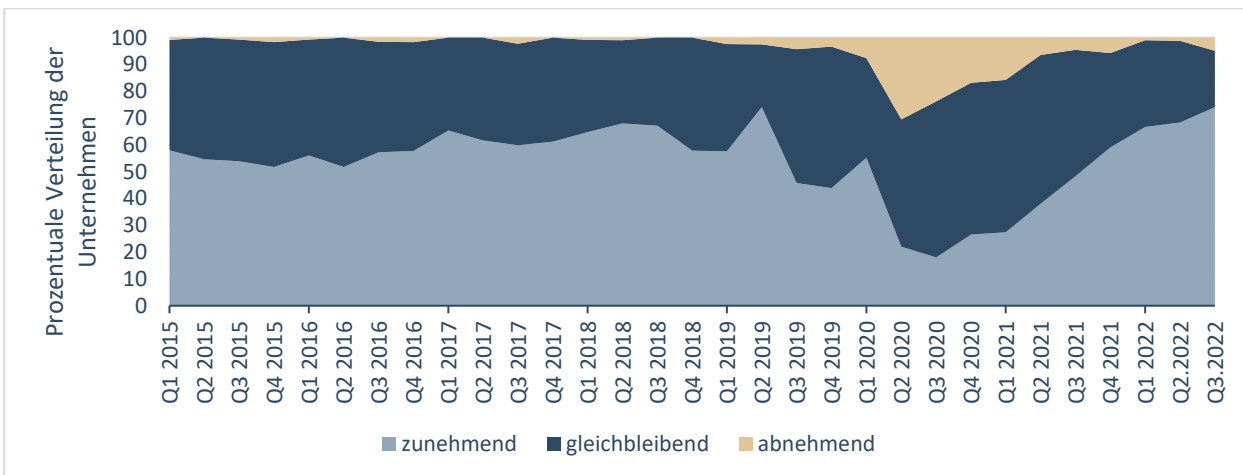


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe

Die Stimmungslage der Projektentwickler hat sich über die vergangenen Quartale besonders deutlich verändert. Dies lässt sich auf die besondere Kombination aus steigenden Baukosten bei gleichzeitig rückläufiger Zahlungsfähigkeit der Kunden zurückführen. Das zeigt sich zum Beispiel bei den Vorvermietungen und Vorverkäufen, die insgesamt zurückgehen. Nur noch 11,4 Prozent gehen von einem Anstieg der Vorverkäufe aus, vor einem Jahr lag der Wert noch bei 50 Prozent (Abbildung 2-4). Allerdings wird die Lage hier schon wieder etwas besser eingeschätzt als im Vorquartal. Auch bei den Vorvermietungen sind die Projektentwickler wieder etwas optimistischer, 25,6 Prozent (Vorquartal: 21,4 %) gehen von einem Anstieg aus, nur noch 23,1 Prozent von einer Abnahme (Abbildung 2-5). Sowohl bei den Vorvermietungen als auch den Vorverkäufen rechnet eine Mehrheit mit einem gleichbleibenden Niveau.

Relativ unverändert ist der Blick auf Grundstückszukäufe, mit 28,3 Prozent wollen in diesem Quartal etwas mehr als im Vorquartal Grundstücke erwerben (Abbildung 2-6). Dies verdeutlicht, dass die Projektentwickler grundsätzlich noch Bedarf und auch Kunden für Neubauimmobilien sehen.

Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler

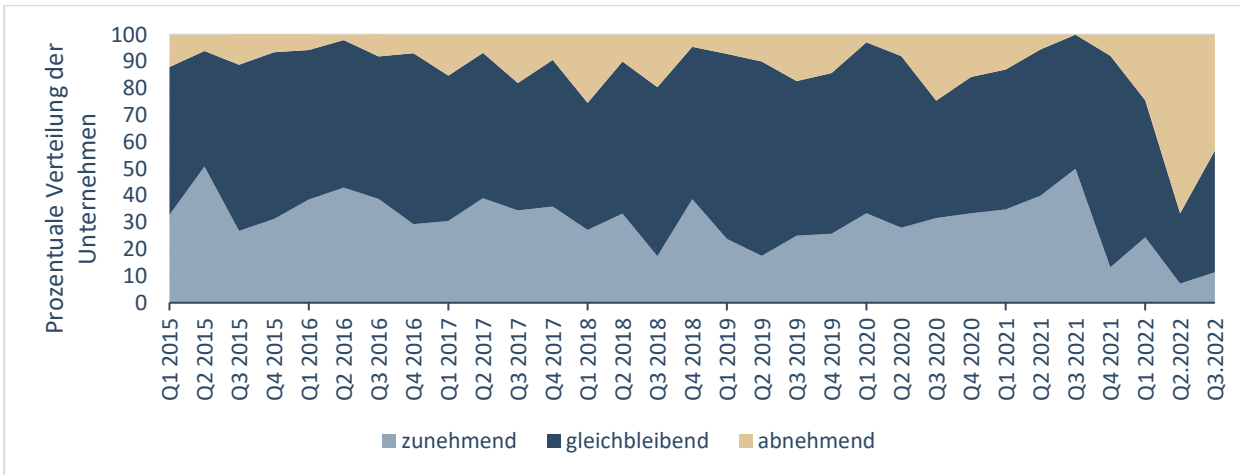


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

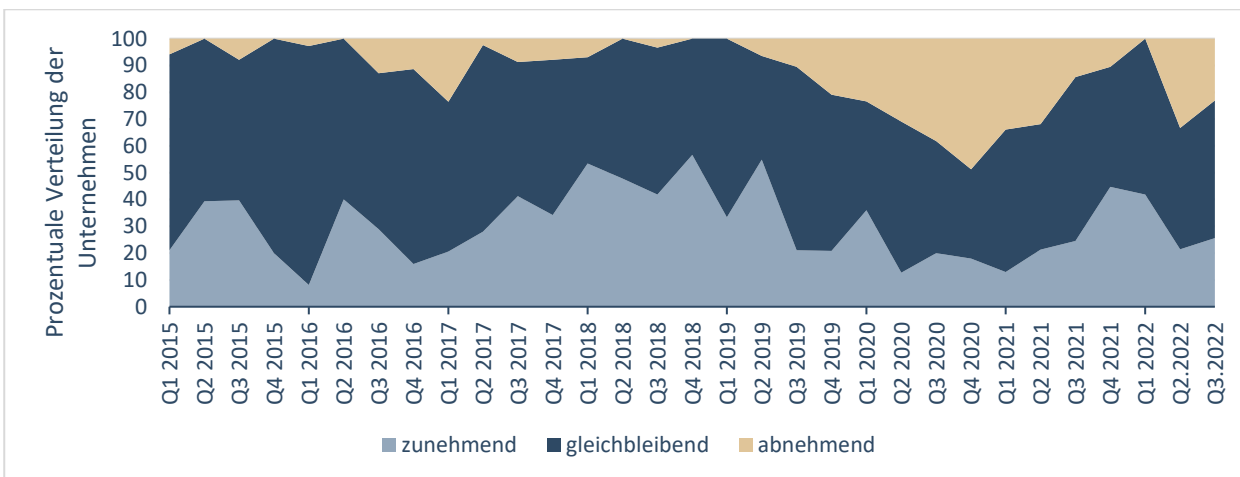
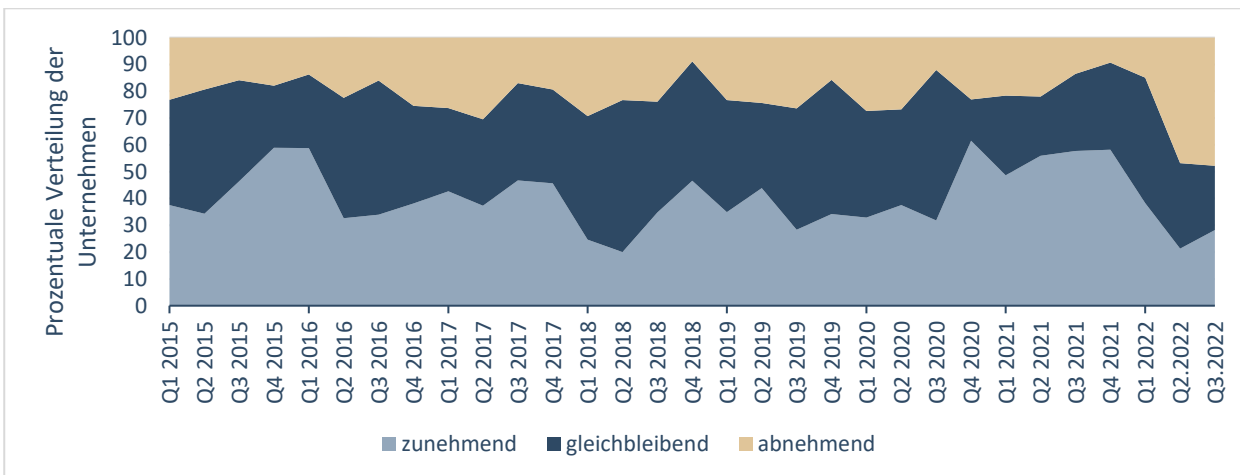


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



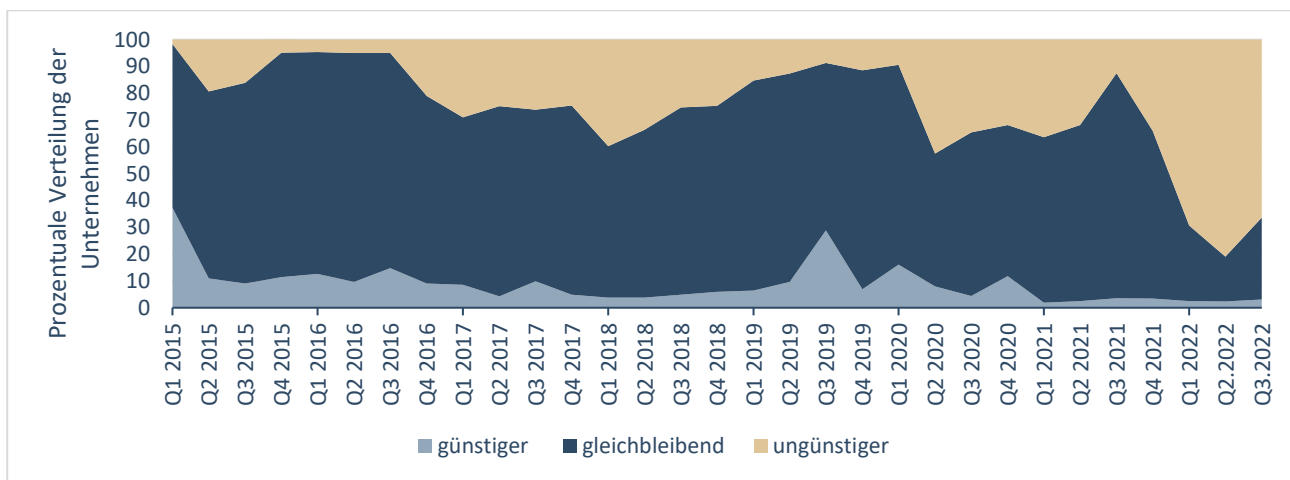
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.3 Finanzierungsbedingungen

Der Anstieg der Zinsen im ersten Halbjahr 2022 hat die Attraktivität von Immobilieninvestitionen spürbar belastet (Abbildung 2-7). Die Befragten erwarten mehrheitlich eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, etwa zwei Drittel erwarten ungünstigere Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten. Weitere 30,7 Prozent rechnen mit gleichbleibenden und nur 3 Prozent mit besseren Bedingungen. Diese Einschätzung dürfte auch durch den Zinsentscheid der EZB gefestigt worden sein, der zu einem Anstieg des Leitzinses um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25 Prozent führte (EZB, 2022; der Zinsentscheid wurde am 8.9.2022 und damit vier Tage vor Ende der Befragung bekannt gegeben).

Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

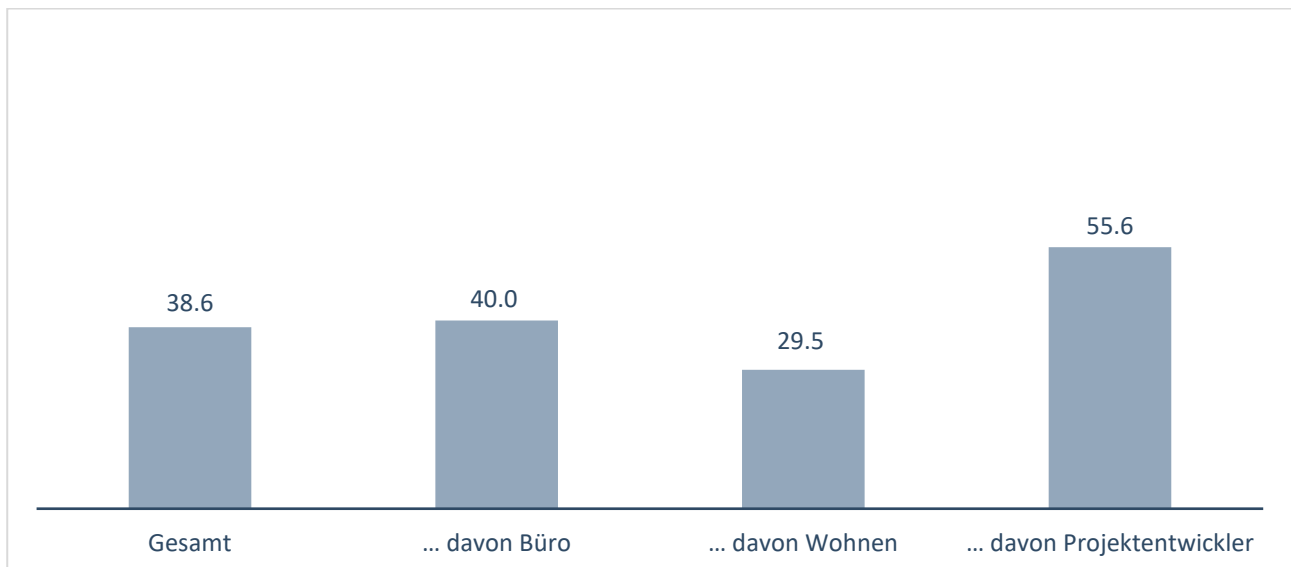
3 Sonderfragen

Die Energiekrise ist das aktuell dominierende ökonomische Thema. Gerade für Immobilienunternehmen stellt dabei die Bewirtschaftung der Bestände eine besondere Herausforderung dar, da die Kosten für die Beheizung und Klimatisierung entsprechend stark steigen. Eine mögliche Antwort auf die Energiekrise kann die eigene Versorgung der Bestände mit Energie sein, zum Beispiel in Form von Solardächern, eigenen Pellet-Heizungen oder Blockheizkraftwerken. Daher wurden die Unternehmen diesmal gefragt, ob sie bereits eine eigene Energieerzeugung für ihre Bestände nutzen oder ob sie dies in Zukunft planen.

Insgesamt nutzen bislang bereits heute schon 38,6 Prozent der Unternehmen eine eigene Energieerzeugung für ihre Bestände (Abbildung 3-1). Besonders hoch ist dabei der Anteil bei den Projektentwicklern, was bedeutet, dass in Neubauten bereits zu einem größeren Teil eigene Energieversorgung mitgeplant und genutzt wird. Aber auch im Bürosektor ist der Anteil mit 40 Prozent hoch, im deutlich kleinteiligeren Wohnungsmarkt sind es aber auch schon 29,5 Prozent. Bestandshalter von Einzelhandelsimmobilien haben sich an diesen beiden Sonderfragen nicht beteiligt.

Abbildung 3-1: Anteil der Unternehmen mit einer eigenen Energieerzeugung

n=79; Angaben in Prozent

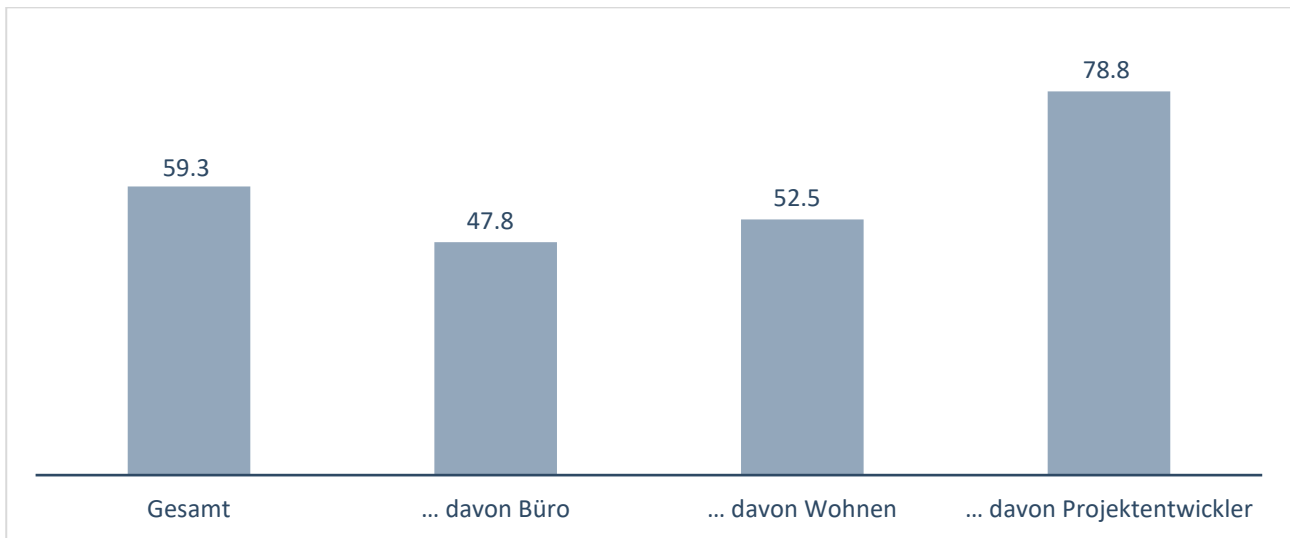


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Nutzen Sie eigene Energieerzeugung für Objekte in Ihrem Bestand?

Der Anteil der Unternehmen mit eigener Energieerzeugung sollte aber nach der Selbstauskunft der Unternehmen zukünftig deutlich steigen. 59,3 Prozent aller Unternehmen planen solche Aktivitäten zukünftig, im Wohnsegment soll der Anteil auf 52,5 Prozent steigen. Deutlich häufiger sollen derartige Techniken auch im Neubau zum Einsatz kommen, wie der Wert von 78,8 Prozent bei den Projektentwicklern verdeutlicht (Abbildung 3-2).

Abbildung 3-2: Anteil der Unternehmen, die zukünftig eine eigene Energieerzeugung planen

n = 79; Angaben in Prozent

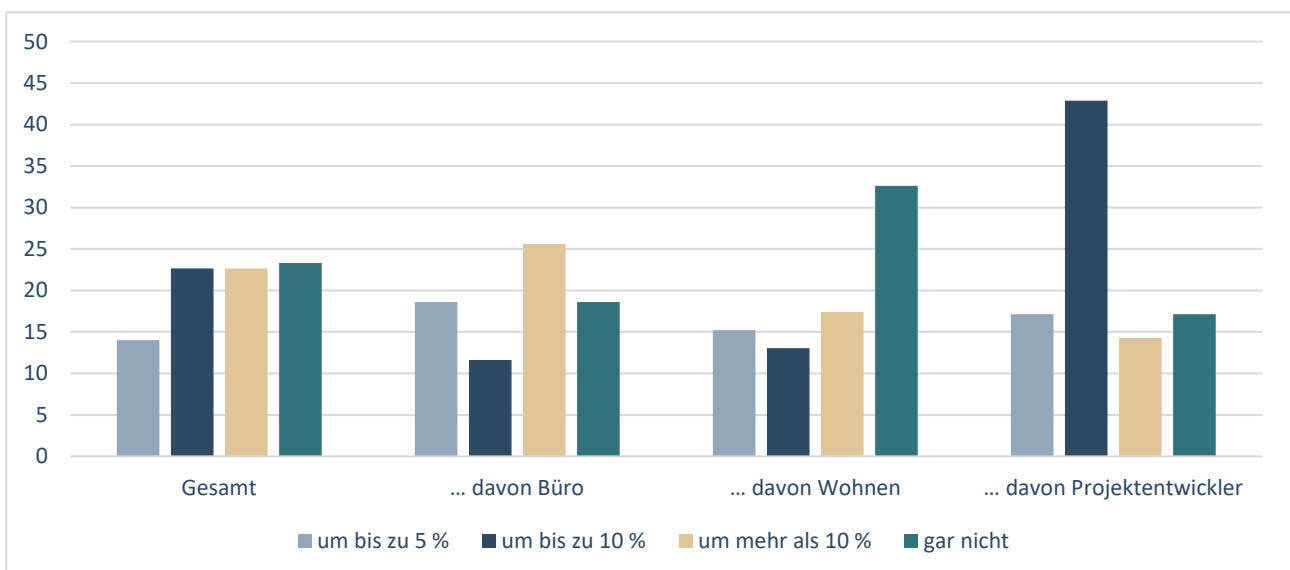


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Planen Sie für die nähere Zukunft eigene Energieerzeugung für Ihre Objekte?

Eine wesentliche Motivation hierfür dürfte die erwartete Senkung der warmen Mietnebenkosten sein, die im Umkehrschluss eine leichtere Vermietbarkeit und höhere Zuwachsraten für die Nettokaltmiete ermöglichen würde. Fast 23 Prozent der Unternehmen erwarten durch eine eigene Energieerzeugung eine Senkung der warmen Mietnebenkosten um mehr als 10 Prozent, weitere 23 Prozent eine Reduktion um 5-10 Prozent. Allerdings erwarten 23 Prozent auch keine Einsparung. Interessant ist, dass insbesondere bei den Wohnungsunternehmen rund 33 Prozent von keinen Einsparpotenzialen ausgehen (Abbildung 3-3).

Abbildung 3-3: Erwartete Senkung der warmen Mietnebenkosten durch eigene Energieerzeugung

n = 71; Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Welche Auswirkung auf die warmen Mietnebenkosten erwarten Sie durch die dezentrale Erzeugung und Nutzung von Energie für Ihre Liegenschaften? Die warmen Mietnebenkosten sinken voraussichtlich ...

Schließlich wurden die Unternehmen nach den Hemmnissen für eine eigene Energieversorgung gefragt (Tabelle 3-1). Die fehlende Eignung der Standorte (44,7 %) wurde dabei am häufigsten genannt, gefolgt von fehlenden rechtlichen Regelungen (40,5 %). Ebenfalls jeweils von mehr als einem Drittel der Befragten wurden fehlende Fachkräfte (34,4 %) und die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren genannt (39,1 %). Kein wesentliches Problem stellt dagegen die Finanzierung der Vorhaben dar.

Tabelle 3-1: Hemmnisse für die Schaffung einer eigenen Energieversorgung

Mehrfachnennung möglich, n = 102

	Gesamt	... davon Büro	... davon Wohnen	... davon Projektentwickler
Eignung der Standorte	44,7 %	41,3 %	47,4 %	45,5 %
Rechtliche Regelungen	40,5 %	33,3 %	43,4 %	50,0 %
Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren	39,1 %	27,0 %	43,4 %	63,6 %
Fachkräftemangel	34,4 %	34,9 %	43,4 %	22,7 %
Steuerliche Regelungen	31,6 %	39,7 %	23,7 %	27,3 %
Nicht-standardisierte Netzanschlussbedingungen	28,8 %	23,8 %	27,6 %	29,6 %
Statische Eignung der Gebäude	15,8 %	1,6 %	21,1 %	18,2 %
Finanzierung	9,3 %	7,9 %	5,3 %	9,1 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Wo sehen Sie die größten Hindernisse bezüglich der eigenen Energieerzeugung für Ihre Bestände?

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Lage im Immobilienmarkt wird deutlich schlechter bewertet	5
Abbildung 1-2: Verfestigung pessimistischerer Erwartungen	6
Abbildung 1-3: Immobilienklima im Handel erreicht einen Tiefpunkt	7
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	9
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	9
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?	9
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	11
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?	11
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?	11
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	12
Abbildung 3-1: Anteil der Unternehmen mit einer eigenen Energieerzeugung	13
Abbildung 3-2: Anteil der Unternehmen, die zukünftig eine eigene Energieerzeugung planen	14
Abbildung 3-3: Erwartete Senkung der warmen Mietnebenkosten durch eigene Energieerzeugung	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Hemmnisse für die Schaffung einer eigenen Energieversorgung	15
--	----

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Grömling, Michael, 2022, Krieg in der Ukraine verschärft bestehende Investitionsschwäche, IW-Report, Nr. 44, Köln

Dr. Klein, 2022, Zinschart: So entwickelten sich die Zinsen, <https://www.zinsentwicklung.de/zinscharts.html#!/> [16.9.2022]

EZB – Europäische Zentralbank, 2022, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.de.html> [16.9.2022]

Handelsblatt, 2022, <https://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/konjunktur-rezession-ja-oder-nein-inflation-rauf-oder-runter-prognosen-von-oekonomen-gehen-drastisch-auseinander/28676934.html> [16.9.2022]

Statistisches Bundesamt, 2022, Aktuelle Zahlen zu Baugenehmigungen und Bauaufträgen, Immobilienpreisen und Mieten sowie weiteren Indikatoren rund um das Thema Bauen und Wohnen, https://www.dashboard-deutschland.de/wohnen_bau/bauen [16.9.2022]

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des IW bildet seit dem Jahr 2014 die Geschäftslage aller Unternehmen des deutschen Immobilienmarktes ab. Seit Anfang 2020 wird die Befragung in Kooperation mit dem ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. erstellt und unter dem Namen ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) veröffentlicht. Der Index liefert zeitnahe Informationen über die Lage und Erwartungen von Immobilienunternehmen, also Bestandshaltern, Investoren, Finanzierern und Dienstleistern von Immobilien sowie Projektentwicklern. Die Abfrage der Vorstände hinsichtlich ihrer Einschätzung der Geschäftslage und Erwartungen dient zur aktuellen und prospektiven Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung und zur Erhöhung der Transparenz des deutschen Immobilienmarktes. Subindizes für die vier wichtigsten Teilmärkte (Büro, Handel, Wohnen, Projektentwickler) zeigen ein differenziertes Bild der Stimmungslage im deutschen Immobilienmarkt.

Methodik

Die Befragung findet online statt und wird in Zusammenarbeit mit der IW Consult, einer Tochtergesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft, durchgeführt. Die Befragung ist als klassische Konjunkturumfrage, wie beispielsweise der ifo-Geschäftsklimaindex, konzipiert, in der die individuellen Einschätzungen der Geschäftsführer und Vorstände für ihre einzelnen Unternehmen jedes Quartal über einen Zeitraum von 3,5 Wochen abgefragt werden. Neben den beiden klassischen Fragen zur Lage und den Aussichten des eigenen Unternehmens erhalten Bestandshalter, Finanzierer und Dienstleister von Immobilien sowie Projektentwickler ergänzende Spezialfragen, beispielsweise zu Preis- und Mietentwicklungen, Bestandsveränderungen oder Finanzierungsbedingungen. Die Zusammenführung der Einzelergebnisse zur Lage und den Aussichten erfolgt nach der Saldenmethode, bei der die prozentualen Anteile der drei Antwortkategorien aller Umfrageteilnehmer (gut, neutral, schlecht) saldiert werden. Dabei wird der Anteil der negativen Antworten von dem Anteil der positiven Antworten abgezogen, während der Anteil der neutralen Antworten für den Saldo keine Rolle spielt. Das Ergebnis wird auf Basis von Größenklassen gewichtet, um den unterschiedlichen Unternehmensgrößen Rechnung zu tragen. Durch dieses Vorgehen entstehen gewichtete und aggregierte Salden für die aktuelle Geschäftslage und die Geschäftserwartungen für die nächsten 12 Monate. Der Wert Null entspricht einer theoretisch neutralen Konjunkturlage oder -erwartung. Die Spannbreite reicht von +100 (alle Antworten positiv) bis -100 (alle Antworten negativ). Das Immobilienklima stellt das geometrische Mittel der beiden Teilindikatoren „Lage“ (Frage 1) und „Erwartungen“ (Frage 2) dar (siehe ISI-Fragebogen) dar.

Veröffentlichung

Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt als IW-Gutachten in der Regel am vorletzten Freitag im Quartal. Zudem werden auf der IW-Homepage zusätzliche Auswertungen bereitgestellt und die Ergebnisse exklusiv im Handelsblatt veröffentlicht. Alle Teilnehmer erhalten die Ergebnisse 2-3 Werktage vor Veröffentlichung zusammen mit einer individuellen Auswertung, die eine Lageeinschätzung („Benchmarking“) ihres Unternehmens im Vergleich zur Einschätzung aller Unternehmen enthält.

Befragte Unternehmen

Befragt werden die Geschäftsführer und leitende Angestellte von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von gut 400 Firmen. Mit dem ZIA als neuen Partner wurde der Kreis der bislang befragten Unternehmen weiter gefasst. Seit Anfang 2020 deckt die Befragung die folgenden „Abschnitte“ der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamts (WZ 2008) ab:

- Abschnitt F: Baugewerbe
- Abschnitt K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Innerhalb dieser Abschnitte werden folgende „Abteilungen“ nicht befragt:

- Abschnitt F: Abteilung 42: Tiefbau
- Abschnitt F: Abteilung 43: Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe

Zu den drei berücksichtigten Abschnitten gehören folgende Abteilungen (Zweisteller):

- Abschnitt F: Abteilung 41: Hochbau (nur „41.1: Erschließung von Grundstücken“ ohne „41.2: Bau von Gebäuden“)
- Abschnitt K: Abteilung 64: Erbringung von Finanzdienstleistungen
- Abschnitt K: Abteilung 65: Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
- Abschnitt K: Abteilung 66: mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
- Abschnitt L: Grundstücks- und Wohnungswesen

Die teilnehmenden Unternehmen ordnen sich zu Beginn der Befragung einer Unternehmensgruppe zu. Dabei wird je nach Geschäftsfeld zwischen folgenden Hauptgruppen unterschieden:

- Immobilien-Unternehmen (z. B. Immobilien-Aktiengesellschaft)
- Institutioneller Immobilien-Investor (z. B. Kapitalverwaltungsgesellschaft, Family Office)
- Immobilien-Fremdfinanzierer (z. B. Finanzinstitut, Versicherung)
- Projektentwickler (z. B. Trader-Developer)
- Immobilien-Dienstleister (z. B. Immobilienberater, Immobilienmakler)

Zudem machen die Unternehmen Angaben zu den Immobilien-Marktsegmenten, in denen sie geschäftlich aktiv sind. Hierzu gehören:

- Büro
- Handel
- Wohnen
- Industrie
- Logistik
- Hotel
- Pflege

Anhang – Fragebogen

Kernfragen (für alle Teilnehmer)

Frage 1: Wie schätzen Sie die aktuelle Geschäftslage Ihres Unternehmens insgesamt ein? Die **Geschäftslage** ist...

<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> befriedigend / saisonüblich	<input type="checkbox"/> schlecht
------------------------------	--	-----------------------------------

Frage 2: Ausgehend von Ihrer Antwort auf Frage 1: Die **Geschäftslage** Ihres Unternehmens wird **in den nächsten 12 Monaten**...

<input type="checkbox"/> eher günstiger	<input type="checkbox"/> etwa gleich bleiben	<input type="checkbox"/> eher ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Bestandshalter

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Wertentwicklung Ihrer Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Der durchschnittliche **Wert** der eigenen Immobilien...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung Ihr Immobilienbestand in den nächsten 12 Monaten verändern? Der eigene **Immobilienbestand** wird durch An- und Verkäufe im Saldo...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Mieten für Ihre Immobilien in den nächsten 12 Monaten? Die durchschnittlichen **Mieten** der eigenen Immobilien...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Fremdfinanzierer

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Entwicklung Ihres Finanzierungsvolumens für die nächsten 12 Monate? Das **Finanzierungsvolumen** Ihres Unternehmens...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie beurteilen Sie die zukünftige Bonität Ihrer Bestandskunden? In den nächsten 12 Monaten wird die **Bonität** Ihrer Kunden...

<input type="checkbox"/> zunehmen	<input type="checkbox"/> gleich bleiben	<input type="checkbox"/> abnehmen
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Frage 5: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Re-Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die **Re-Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Projektentwickler

Frage 3: Wie wird sich der Vorverkaufsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorverkäufe**...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie wird sich der Vermietungsstand Ihrer Projekte vor Baubeginn in den nächsten 12 Monaten entwickeln? Die **Vorvermietungen**...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 5: Wie wird sich der Umfang Ihrer Grundstückskäufe in den nächsten 12 Monaten verändern? Der Umfang der **Grundstückskäufe**...

<input type="checkbox"/> wird zunehmen	<input type="checkbox"/> wird gleich bleiben	<input type="checkbox"/> wird abnehmen
--	--	--

Frage 6: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---

Spezialfragen für Immobilien-Dienstleister

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Neuanfragen in den nächsten 12 Monaten? Die **Neuanfragen** ...

<input type="checkbox"/> werden zunehmen	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden abnehmen
--	--	--

Frage 4: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Finanzierungsbedingungen für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern? Die eigenen **Finanzierungsbedingungen**...

<input type="checkbox"/> werden günstiger	<input type="checkbox"/> werden gleich bleiben	<input type="checkbox"/> werden ungünstiger
---	--	---