

Immobilienfinanzierung

Sparkassen auf dem Vormarsch

Im Zuge der Finanzkrise mussten einige Marktführer in der Gewerbeimmobilienfinanzierung ihre Bestände massiv zurückfahren. Diese Lücke haben vor allem die Sparkassen geschlossen, die auch in der Wohnungsbaufinanzierung zulegen konnten. Trotz der starken Preisbildung auf den Immobilienmärkten sind die Kreditbestände insgesamt jedoch kaum gewachsen.

Noch bis vor einigen Jahren hatten die Realkreditinstitute und die Landesbanken in der Finanzierung von Gewerbeimmobilien einen Marktanteil von 50 Prozent. Dann kam die Finanzkrise, von der vor allem Institute dieser beiden Bankengruppen betroffen waren. In der Folge wurde befürchtet, dass es zu Kreditengpässen für Gewerbeimmobilienunternehmen kommt, was jedoch nicht geschehen ist. Zwar haben insbesondere Landesbanken das Volumen ihrer Ausleihungen um etwa 22 Prozent auf 31 Milliarden Euro seit 2008 gesenkt, aber dieser Rückgang wurde von anderen Bankengruppen kompensiert. Hauptsächlich die Sparkassen und die Kreditgenossenschaften haben ihre Bestände ausgeweitet. Der Einbruch der Kreditbestände bei den Sparkassen im Jahr 2008 – ebenso wie bei den Kreditbanken – ist auf eine Neuordnung der Statistik und nicht etwa auf einen Einbruch bei der Kreditvergabe zurückzuführen. Seither sind die Bestände der Sparkassen um gut 15 Milliarden und die der Kreditgenossenschaften um 5 Milliarden Euro gewachsen.

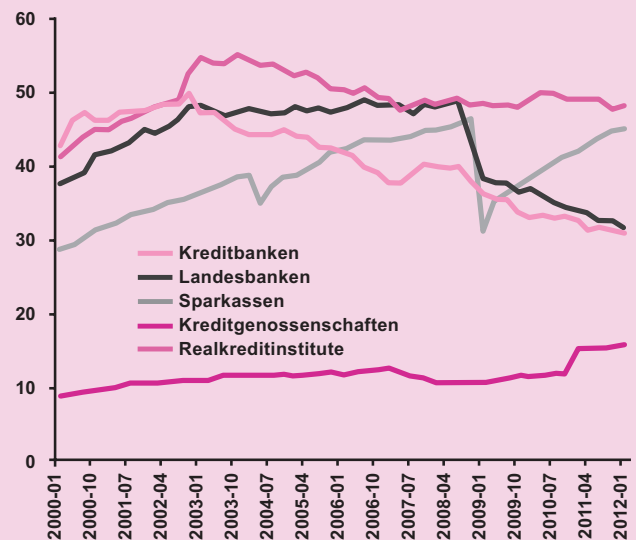
Die wichtigsten Finanzierer von Gewerbeimmobilienunternehmen bleiben jedoch die Realkreditinstitute, bei denen die Verluste einzelner Institute innerhalb der Bankengruppe kompensiert werden konnten. Ihr Anteil an allen Krediten liegt heute bei 27 Prozent gefolgt von den Sparkassen mit 25 Prozent und den Landesbanken und Kreditbanken mit jeweils 17 Prozent. Die Kreditbanken, zu denen auch die deutschen Großbanken zählen, haben ihre Kreditbestände jedoch kontinuierlich verringert.

Viele Beobachter gehen nun davon aus, dass sich auch die Versicherer zunehmend in der Gewerbeimmobilienfinanzierung engagieren. Schließlich wird die Fremdkapitalfinanzierung regulatorisch gegenüber der eigenen Anlage durch Solvency II begünstigt. Allerdings halten sich die Kredite noch in Grenzen: Bislang haben die Versicherungen noch weniger als 6 Milliarden Euro für Gewerbeimmobilienfinanzierungen verliehen, und seit 2007 zeigen die Statistiken der Bafin auch keine nennenswerten Steigerungen. Das Volumen der Wohnungsfinanzierungen liegt hingegen beim zehnfachen.

Spiegelbildlich zur Gewerbeimmobilienfinanzierung haben sich auch bei der Wohnungsfinanzierung die Gewichte zugunsten der Sparkassen und der Kreditgenossenschaften verschoben. Mittlerweile liegt deren Anteil bei 29 Prozent (Sparkassen) bzw. 20 Prozent (Kreditgenossenschaften). Auch die Bausparkassen konnten ihre Kreditbestände auf insgesamt 87 Milliarden Euro steigern. Gleichzeitig haben die Kreditbanken in diesem Segment mit 212 Milliarden Euro ihre Bestände nahezu konstant gehalten. Ihr Anteil an allen Wohnungskrediten liegt bei 23 Prozent.

Realkreditinstitute bleiben wichtigste Finanzierer von Gewerbeimmobilien

Entwicklung der Kreditbestände für Gewerbeimmobilienunternehmen in Milliarden Euro im Zeitraum Januar 2005 bis Januar 2010



Quelle: Deutsche Bundesbank

Auffällig in beiden Finanzierungsmärkten ist, dass die gesamten Kreditvolumina seit 2007 relativ konstant geblieben sind. In der Gewerbeimmobilienfinanzierung gab es sogar leichte Rückgänge, während in der Wohnungsfinanzierung die Kreditbestände in den letzten 8 Quartalen gerade einmal um 1,1 Prozent gestiegen sind, und dass obwohl die Immobilienpreise deutlich stärker zugelegt haben. Dies deutet darauf hin, dass die Haushalte verstärkt Eigenkapital in die Finanzierung einbringen und die derzeit niedrigen Zinsen nutzen, um die Darlehen schneller zu tilgen. Tatsächlich zeigt etwa eine aktuelle Auswertung des Immobilienfinanzierungsmaklers Dr. Klein, dass die durchschnittliche Tilgungsrate bei Neuverträgen von 1,5 Prozent auf 2 Prozent gestiegen ist.

Bauwirtschaft

Zurück im Wachstumsmodus

Die Bauwirtschaft hat eine lange und schwere Krise hinter sich. Kontinuierlich gingen die Beschäftigtenzahlen seit Mitte der 1990er Jahre zurück. Dass die Bautätigkeit nun wieder anzieht, ist nicht nur auf die anziehende Immobilienkonjunktur, sondern vor allem auf den Strukturwandel in der Bauwirtschaft zurückzuführen. Trotz des Bevölkerungsrückgangs sind die Perspektiven für die Branche daher gut.

Die Bauwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen in der Volkswirtschaft. Allein im Jahr 2011 entfielen 4,4 Prozent der Bruttowertschöpfung in Deutschland auf das Baugewerbe. Damit ist der Beitrag der Bauwirtschaft größer als der des gesamten Einzelhandels oder aber des Maschinenbaus. Verglichen mit den 1990er Jahren, als das Baugewerbe noch einen Anteil von 7 Prozent der Bruttowertschöpfung stellte, ist die Bedeutung der Branche allerdings rückläufig. Besonders augenfällig wird dies bei einer längerfristigen Betrachtung der Beschäftigten der Bauwirtschaft. Ihren Spitzenwert erreichte die Bauwirtschaft mit 1,7 Millionen Beschäftigten im Jahr 1965 in Westdeutschland. Seitdem ist die Beschäftigung rückläufig, auch wenn sie bedingt durch die Wiedervereinigung und den ausgelösten Bauboom bis auf 1,5 Millionen Menschen – in Gesamtdeutschland – wieder angestiegen ist. Im Jahr 2011 verdienten etwa 745.000 Menschen ihr Geld in der Bauwirtschaft (Schaubild). Diese Entwicklung hat die Befürchtung ausgelöst, die Bauwirtschaft könnte sich immer weiter marginalisieren. Tatsächlich ist es jedoch wahrscheinlicher, dass die Branche zukünftig wieder moderat wächst.

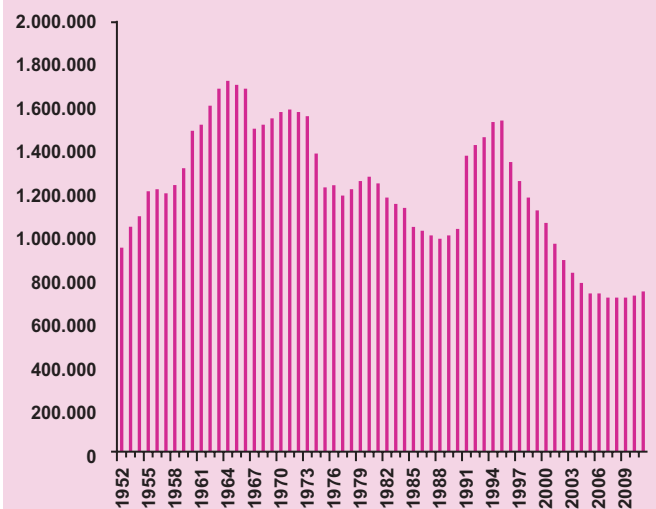
Dies mag zunächst überraschend erscheinen, da die Bevölkerung seit dem Jahr 2003 kontinuierlich zurückgeht und damit auch weniger Neubauten nachgefragt werden. Das IW Köln etwa geht davon aus, dass durchschnittlich bis zum Jahr 2020 nicht mehr als 200.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden müssen, danach sogar noch weniger. Hieran hat sich die Bauwirtschaft jedoch schon längst angepasst und ihre Kapazitäten zurückgefahren. Der Tiefpunkt der Neubautätigkeit wurde bereits in den Jahren 2009 und 2010 mit Fertigstellungen von jeweils rund 160.000 Wohnungen erreicht. Übersehen wird darüber hinaus, dass der demografische Wandel auch Chancen birgt. So wird etwa die Zahl der über 80-Jährigen von heute 4 Millionen auf über 10 Millionen im Jahr 2050 ansteigen. Zwangsläufig wird hiermit die Zahl der stationären Pflegeplätze steigen müssen. Weit wichtiger ist jedoch der altengerechte Umbau des Wohnungsbestands, da bereits absehbar ist, dass die Pflegekassen an die finanzielle Belastungsgrenze stoßen werden.

Der altengerechte Umbau ist jedoch nur eine Chance für die Bauwirtschaft. Noch wichtiger ist die energetische

Modernisierung des Gebäudebestands. Zur Erreichung der Klimaschutzziele muss bis zum Jahr 2050 der Wohngebäudebestand nahezu vollständig saniert werden. Auch in die bereits teilsanierten Gebäude ist noch weiter zu investieren. Die hierzu erforderlichen Bauinvestitionen versprechen Umsätze in Billionenhöhe.

Beschäftigung langfristig rückläufig

Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe in Deutschland (ohne Gebietskorrekturen)



Quelle: Statistisches Bundesamt

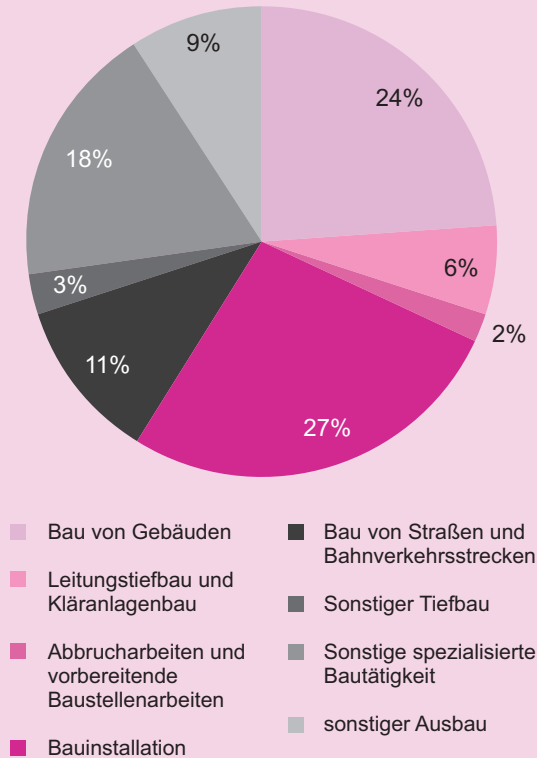
Der Fokus der Bauwirtschaft liegt somit zukünftig vor allem im Bestand. Gleichzeitig werden die Tätigkeiten damit komplexer, da Sanierungen und Umbauten im Bestand nicht standardisiert werden können. Hierauf hat sich die Bauwirtschaft schon weitgehend eingestellt. Während 1995 noch jeweils 50 Prozent der Bruttowertschöpfung auf Hoch- und Tiefbau sowie auf Bauinstallationen entfielen, lag der Anteil der Bauinstallationen im Jahr 2007 bereits bei 57 Prozent. Von den Bauumsätzen entfielen im Jahr 2010 27 Prozent auf Bauinstallationen, aber nur 24 Prozent auf den Bau neuer Gebäude. Hervorstechend ist darüber hinaus, dass auf die spezialisierten Bautätigkeiten 18 Prozent der Umsätze entfallen (Schaubild).

Ein weiteres Indiz für die zunehmende Spezialisierung bietet der Arbeitsmarkt. In den letzten 15 Jahren waren die wichtigsten Themen für die Bauwirtschaft die Schwarzarbeit und die Lohnunterbietung durch nicht-tarifgebundene Unternehmen. Diese Themen bleiben auch relevant, allerdings werden sie ergänzt durch eine zunehmende Verknappung von Fachkräften. Demnach ist die Nachfrage nach Architekten und Bauingenieuren seit 2005 um 31 Prozent gestiegen. Auch die durchschnittliche Zeit, bis eine Stelle mit einem Akademiker neu besetzt werden kann, ist zwischen 2000 und 2011 um mehr als 20 Tage auf durchschnittlich 66 Tage gestiegen. Doch nicht nur Akademiker

sind gefragt, sondern auch gut ausgebildete Maurer und Maler.

Die Bauwirtschaft wird spezialisierter

Prozentuale Verteilung der Umsätze im Baugewerbe im Jahr 2010



Quelle: Statistisches Bundesamt

Fachkräftemangel wird damit auch für die Bauwirtschaft ein Thema und wird die Arbeitskosten erhöhen. Denn in den letzten 10 Jahren sind die Entgelte in der Bauwirtschaft etwas langsamer gewachsen als in der Gesamtwirtschaft. Zwischen 2000 und 2010 lag der Zuwachs der monatlichen Einkommen bei 14 Prozent, im Bauhauptgewerbe dagegen bei 12 Prozent. Auch Architekten und Bauingenieure konnten ihre monatlichen Gehälter ebenfalls nur um 12 Prozent steigern, was Nachholeffekte nahelegt.

Ebenso wie bei den Arbeitskosten ist auch bei den Materialkosten mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. Allein seit 2005 sind diese um fast 20 Prozent gestiegen. Wesentlich hierfür sind die gestiegenen Rohstoffpreise. Schließlich ist der Wettbewerb um Rohstoffe intensiver und vor allem globaler geworden. Rund 20 Prozent aller Baustoffe des Ausbaugewerbes (Bauinstallationen) werden importiert. Da der Bedarf im Ausland, vor allem in den Schwellenländern, aufgrund steigender Haushaltszahlen und steigender Einkommen deutlich zunimmt, werden die Rohstoffpreise auch weiterhin kräftig steigen.

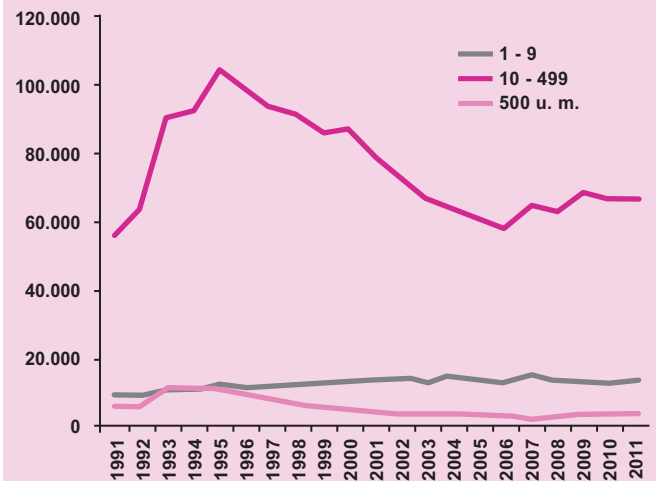
Neben dem Bevölkerungsrückgang sind die steigenden Baukosten daher ein weiterer Grund dafür, dass die Bauwirtschaft sich trotz großer Potenziale eher moderat entwickeln wird. Daneben ist der Staat ein Risiko für den weiteren Aufschwung der Bauwirtschaft. Zum einen, weil

die öffentlichen Investitionen trotz offensichtlicher Bedarfe aufgrund fehlender finanzieller Spielräume rückläufig sind. Zum anderen, weil sich energetische Sanierungen ebenso wie altersgerechte Umbauten für den Einzelnen häufig kaum lohnen und daher subventioniert werden müssen. Schließlich sind diese Investitionen gesellschaftlich gesehen sinnvoll. Werden die Förderungen jedoch nur vereinzelt und unsystematisch gewährt, werden die Investitionspotenziale ungenutzt bleiben. Das lange Hin und Her um die steuerliche Abschreibung von energetischen Modernisierungen ist ein mahnendes Beispiel für die Unberechenbarkeit der Politik.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Bauunternehmen entscheidend, ihre Umsätze so gut wie möglich zu verstetigen. Anderenfalls wird es auch schwer werden, Fachkräfte langfristig zu binden. In der Vergangenheit musste insbesondere der Baumittelstand, also Unternehmen mit einer Größe von 10 bis 499 Mitarbeitern, die Anpassungslasten einer fallenden Nachfrage tragen, während die Kleinunternehmen sich stetiger entwickeln konnten. Seit 1995 sind die Umsätze im Baumittelstand von 104 Milliarden Euro auf 66 Milliarden Euro im Jahr 2011 zurückgegangen. Kleinunternehmen haben ihre Umsätze hingegen nominal sogar leicht steigern können.

Baumittelstand musste die Hauptlast tragen

Entwicklung der Umsätze in Tausend Euro nach der Größe der Unternehmen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Auch die Großunternehmen haben in dieser Zeit erhebliche Umsatzeinbußen verkraften müssen, doch diese Rückgänge durch die Erweiterung ihres Leistungsportfolios kompensiert. In Zukunft wird es für den Baumittelstand darum gehen, ebenfalls mehr Dienstleistungen anzubieten, etwa im Bereich der Energieberatung und in der Wartung.

Die Studie „Strukturwandel in der Bauwirtschaft“ ist unter www.immobilieneoekonomik.de frei verfügbar.

Wohneigentum

Eigene vier Wände werden beliebter

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich während und nach der Finanzkrise im europäischen Vergleich besonders stabil entwickelt. Dies zeigt sich auch in den aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes. Auffällig ist vor allem der Anstieg der Eigentumsquote bei Wohnimmobilien.

Alle vier Jahre werden im Rahmen des jährlich durchgeführten Mikrozensus des Statistischen Bundesamts die Haushalte zusätzlich zu ihrer Wohnsituation befragt. Bei der gerade veröffentlichten Zusatzerhebung aus dem Jahr 2010 wurden 37,8 Millionen bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden festgestellt.

Auffällig ist vor allem, dass der Anteil der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen in den letzten vier Jahren mit 45,7 Prozent kräftig gestiegen ist. Zuvor lag die Eigentumsquote noch bei 41,6 Prozent. Die stärksten Zuwächse zeigten dabei die Bundesländer Saarland (+8,8 Prozent), Brandenburg (+6,6 Prozent) und Niedersachsen (+5,5 Prozent).

Zur Erklärung des Anstiegs der Eigentumsquote können mehrere Argumente herangezogen werden. Eine naheliegende Erklärung ist zum Beispiel die Neubautätigkeit. Diese könnte den Anstieg der Eigentumsquote erklären, wenn mehr Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Da Einfamilienhäuser zu fast 90 Prozent selbst genutzt werden, würde so die Quote auch steigen. Die Neubautätigkeit trägt jedoch kaum zum Anstieg der Quote bei. Zwar wurden im Zeitraum zwischen 2010 und 2006 mit 368.000 Wohneinheiten mehr Einfamilienhäuser im Vergleich zu 248.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der Unterschied ist jedoch mit einem Verhältnis von 2 zu 3 relativ gering. Darüber hinaus war die Neubautätigkeit in den letzten Jahren nur sehr niedrig.

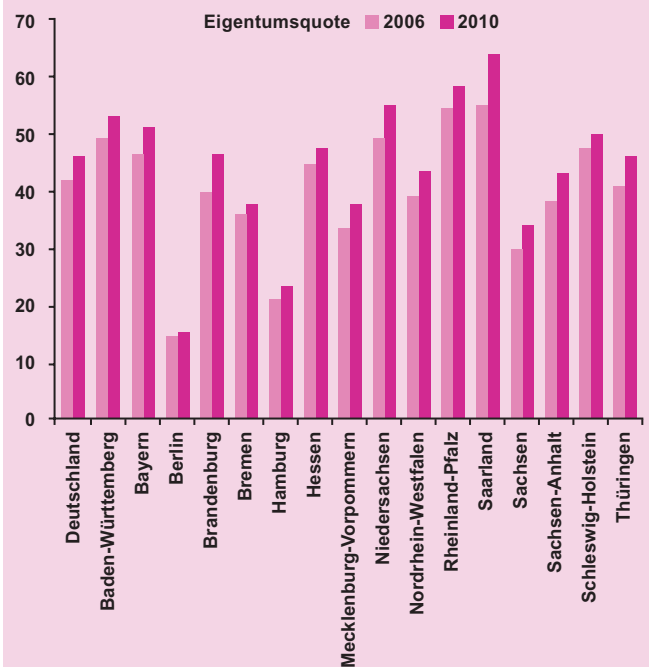
Ein zweiter Grund könnte das sehr niedrige Zinsniveau für Hypothekendarlehen sein. Hierdurch wird das Verhältnis der Nutzerkosten zwischen gemieteten und selbst genutzten Wohnraum zugunsten von Eigentumswohnungen verschoben. Diese Preis-Miet-Relation ist eine wichtige Messgröße, die die Substitutionsmöglichkeit von Mieten und Kaufen beschreibt. Die niedrigen Hypothekenzinsen von aktuell teilweise unter 3 Prozent könnten dazu geführt haben, dass die in Deutschland im internationalen Vergleich sehr niedrige Eigentumsquote deutlich angezogen ist. Hierfür spricht auch, dass in Deutschland die Preise für Immobilien bis vor zwei Jahren kaum gestiegen sind, was die Attraktivität des Eigentums erhöht hat.

Der Hauptgrund für den Anstieg der Eigentumsquote ist jedoch in den deutlich unterschiedlichen Eigen-

tumsquoten zwischen den Generationen zu sehen. Ältere Generationen und Menschen wohnen sehr viel häufiger im Eigentum als jüngere. Die Eigentumsquote bei den Haupteinkommensbeziehern im Alter unter 50 Jahre beträgt im Durchschnitt 33 Prozent, die der über 50-Jährigen hingegen 55 Prozent. Da die Gesellschaft immer älter wird, steigt demnach automatisch auch die Eigentumsquote.

Besonders viele Eigentümer im Saarland

Wohneigentumsquoten in Deutschland und den Bundesländern



Quelle: Statistisches Bundesamt

Allerdings wird sich die Steigerung der Wohneigentumsquoten deshalb nicht zwangsläufig fortsetzen. Schließlich führt der demografische Wandel auch dazu, dass die Städte an Einwohnern gewinnen und die Landkreise zunehmend Einwohner verlieren. Da Wohneigentum besonders auf dem Land verbreitet ist – da wiederum gerade bei freistehenden Häusern die Vorteile des Wohneigentums besonders gewichtig sind – wird der Anstieg der Wohneigentumsquote gebremst. Sollten die Mieten jedoch dauerhaft in den Großstädten steigen, wird es auch dort attraktiver, sich über den Kauf einer Wohnung gegenüber weiter steigenden Mieten abzusichern.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 25. September 2012.