

IMMOBILIEN-MONITOR

IW Immobilien-Index

Sicherer Hafen Deutschland

Die Stimmung in der Immobilienbranche ist weiterhin gut, wobei sich im Vergleich zum Vorquartal aber deutliche Verschiebungen innerhalb der Branche zeigen. Ein Grund hierfür: Die weltweiten Unruhen werden nach Einschätzung der Unternehmen die Nachfrage nach deutschen Immobilien auch 2015 eher beflügeln.

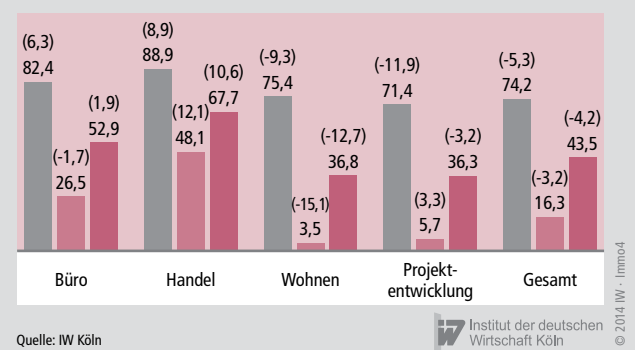
In der nun dritten Welle des IW Immobilien-Index erreichte das Geschäftsklima einen Wert von 43,5, was knapp unterhalb des Niveaus des Vorquartals liegt (47,7). Im Vergleich mit dem Vorquartal haben sich die Erwartungen noch einmal leicht verschlechtert, aber insgesamt glaubt noch immer eine Mehrheit an eine Verbesserung der Geschäftslage in den nächsten 12 Monaten.

Angesichts der weltweiten Unruhen und Spannungen, wie etwa in der Ukraine und Syrien, sowie den anhaltenden Wirtschaftsproblemen im Euro-Raum konnte man erwarten, dass sich die Erwartungen der deutschen Immobilienunternehmen stärker verfinstern. Tatsächlich zeigt jedoch die aktuelle Sonderfrage, dass die Marktteilnehmer eher davon ausgehen, dass die weltweiten Unsicherheiten die Nachfrage nach deutschen Immobilien steigern. 35 Prozent der befragten Unternehmen gehen davon aus, dass die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien aufgrund der unruhigen Lage weiter ansteigt, nur 12 Prozent gehen von einem Rückgang aus. Eine Mehrheit von 53 Prozent sieht keine Effekte. Noch deutlicher sieht es bei den Wohnimmobilien aus. Hier glauben 47 Prozent an einen positiven Nachfrageeffekt. Demzufolge wird der deutsche Immobilienmarkt immer noch als sicherer Hafen eingestuft, in den die Investoren in unsichereren Zeiten flüchten und der letztlich auch aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfelds weitgehend alternativlos ist. Daher sind die meisten Unternehmen auch mit Blick auf 2015 sehr optimistisch.

Stimmungshoch bei Gewerbeimmobilieninvestoren ¹

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 4. Quartal 2014

■ Lage ■ Erwartungen ■ Geschäftsklima (Veränderung gegenüber dem Vorquartal)



Auffällig ist jedoch, dass es innerhalb der Immobilienbranche im Vergleich zum Vorquartal erhebliche Verschiebungen gibt. Bei Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern ist der Lagewert jeweils deutlich gesunken, Büro- und Einzelhandelsinvestoren konnten hingegen kräftig zulegen. Dies kann bei der erstgenannten Gruppe auf Gewöhnungseffekte zurückzuführen sein, weil der Boom mittlerweile als „normal“ angesehen wird. In Kombination mit den steigenden Werten für Gewerbeimmobilienunternehmen erscheint es jedoch auch möglich, dass sich die Nachfrage nach Immobilien zunehmend verschiebt. Schließlich haben Wohnimmobilien mittlerweile ein Preisniveau erreicht, das Gewerbeimmobilien wieder attraktiver macht. Dafür spricht auch, dass Projektentwickler mit Fokus auf Gewerbeimmobilien mittlerweile optimistischer in die Zukunft blicken als solche mit Fokus auf Wohnimmobilien.

Der IW Immobilien-Stimmungsindex erscheint vierteljährlich und wird exklusiv im Handelsblatt und im IW Immobilien-Monitor präsentiert. Detaillierte Ergebnisse finden Sie unter www.immobilieneoekonomik.de.

iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.

IW Immobilien-Index

Mit Zuversicht ins Jahr 2015

Die sich eintrübenden Konjunkturaussichten haben auch in der Immobilienbranche zu Verunsicherungen geführt. Mittlerweile ist aber klar: 2014 war eins der erfolgreichsten Jahre der Branche und die weltweiten Krisen scheinen die Geschäfte nicht zu beeinflussen. Die 130 befragten Unternehmen im Rahmen der dritten Befragung des IW Immobilien-Index blicken daher sehr zuversichtlich auf das nächste Jahr.

Die anhaltende Boomphase stützt sich weiterhin sehr stark auf die Wertentwicklung der Immobilien. 58 Prozent – insbesondere Wohnungsunternehmen – erwarten auch für nächstes Jahr steigende Preise ihrer Bestände (siehe Grafik). 40 Prozent gehen von gleich bleibenden Preisen aus – und nur 2 Prozent sehen Wertverluste auf sich zukommen. Eine Mehrheit von 54 Prozent der Unternehmen planen daher, ihre Portfolios weiter auszubauen. Das ist im Vergleich zum Vorquartal ein geringfügiger Rückgang von vier Prozentpunkten. Ihren Bestand konstant halten wollen in den nächsten 12 Monaten 27 Prozent. Nur 19 Prozent wollen dagegen ihren Bestand verschlanken.

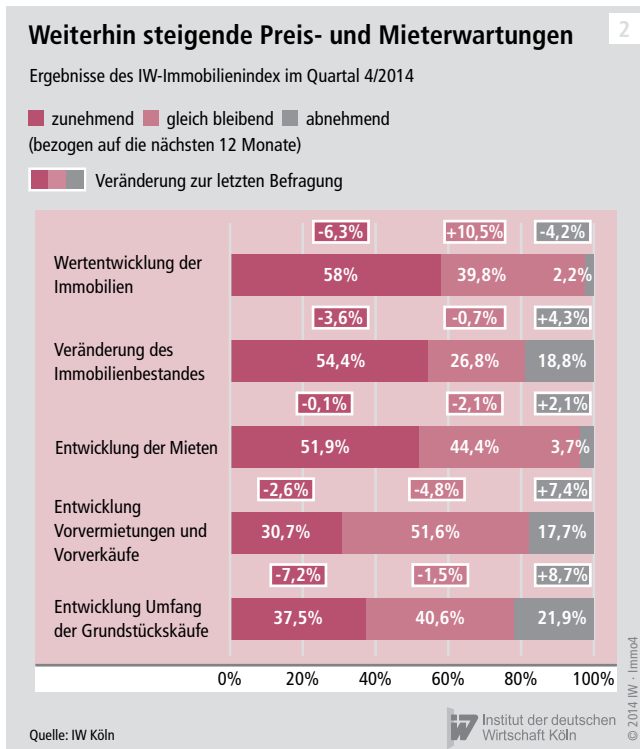
Die guten Aussichten werden auch von den bemerkenswert positiven Mieterwartungen gestützt. 52 Prozent erwarten steigende Mieten, 44 Prozent konstante Mieten und nur 4 Prozent sinkende Mieten. Insbesondere die Unternehmen der Wohnungswirtschaft gehen davon aus, für ihre Bestände die Mieten weiter anheben zu können.

Dreiviertel der befragten Unternehmen gehen von gleich bleibenden Finanzierungsbedingungen aus. Dieser Wert entspricht in etwa dem des Vorquartals (-1 Prozent). Jedoch gehen weniger Unternehmen von günstigeren Bedingungen aus (16 Prozent, -3 Prozentpunkte) und zeitgleich stieg der Anteil der Unternehmen, die ungünstigere Bedingungen erwarten von 4 auf 9 Prozent. Hierbei bestehen zwischen den einzelnen Gruppen aber Unterschiede. So äußert sich die gute Stimmung im Handel auch in der Erwartung günstiger werdender Finanzierungsbedingungen. Hiervon gehen 38 Prozent (+10 Prozentpunkte) der antwortenden Unternehmen aus.

Bei den Projektentwicklern bestätigt sich der Eindruck aus dem Vorquartal: die Stimmung der konjunktursensitiven Projektentwickler wird skeptischer. Dennoch geht etwa die Hälfte der teilnehmenden Unternehmen (52 Prozent) auch weiterhin von konstanten Vorvermietungen und Vorverkäufen aus. Dies sind nur geringfügig weniger, wie bei der letzten Befragung (56 Prozent). Jedoch erwartet nur noch etwa jeder dritte Projektentwickler, dass die Vorvermietungen im nächsten Quartal zunehmen werden (31 Prozent).

Außerdem gehen weniger Projektentwickler von einem Anstieg beim Umfang ihrer Grundstückskäufe aus. Im Vergleich zum Vorquartal sank der Wert um 7 Prozentpunkte auf 38 Prozent. Dagegen erwarten inzwischen 22 Prozent (+8 Prozentpunkte) der Projektentwickler rückläufige Grundstückskäufe.

Für 2015 bleibt abzuwarten, wie das schwache gesamtwirtschaftliche Umfeld und die globale Verunsicherung die Dynamik der Immobilienmärkte beeinflusst. Die anhaltend positiven Geschäftserwartungen sprechen eher dafür, dass die Immobilienwirtschaft auch nächstes Jahr wieder sehr stark vom Niedrigzinsumfeld und dem Mangel an alternativen Anlagenklassen profitiert.



Öffentliche Wohnungen

Der öffentliche Wohnungsschatz

Nicht nur private Eigentümer profitieren von dem derzeitigen Wohnungspreisboom, sondern auch die öffentliche Hand, der noch knapp 2,6 Millionen Wohnungen in Deutschland gehören. Angesichts hoher Schulden der Kommunen Grund genug, über Verkäufe nachzudenken.

Öffentliche Wohnungsgesellschaften sind die Eierlegende Wollmilchsaue der Städte. Sie sollen sozialpolitisch wirken und etwa Haushalten, die bei privaten Vermietern nur schwer Wohnungen finden, den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtern. Sie sollen positiv auf die Stadtviertel wirken und sich um Infrastruktur wie etwa neue Kindergärten kümmern. Und letztlich sollen sie auch noch Einnahmen für die Städte generieren. Wie das bei einer Vielzahl von Zielen oftmals so ist, wird es schwer allen gleichermaßen gerecht zu werden, zumal die Gesellschafter der Unternehmen, die Städte, je nach Haushaltslage und Stimmungslage die Prioritäten auch wechseln. Eines ist aber gewiss: Die Gesellschaften sind in den letzten Jahren deutlich wertvoller geworden.

um 18,9 Prozent gestiegen, in den Großstädten aber deutlich stärker. So lag die Preissteigerung in Hamburg im gleichen Zeitraum bei 37,4 Prozent, in Frankfurt bei 23,5 Prozent und in Berlin bei 39,3 Prozent (Schaubild). Da sich Wohnungen im kommunalen oder landeseigenen Eigentum vor allem in den Großstädten befinden, in denen die Nachfrage eben derzeit besonders hoch ist, hat der Staat von dieser Entwicklung besonders profitiert. Insgesamt verfügt der Staat nach dem letzten Zensus noch über rund 2,6 Millionen Wohnungen. Basierend auf Preisdaten von F+B zu gebrauchten Wohnungen war der öffentliche Wohnungsbestand im Jahr 2010 rund 240 Milliarden Euro wert. Schreibt man diesen Wert mit der Preisstatistik fort, ergibt sich für 2014 ein Wert von 290 Milliarden Euro, also ein Plus von 20 Prozent. Zieht man hiervon die Schulden der öffentlichen Wohnungsgesellschaften ab, ergibt sich ein Nettowert von mehr als 200 Milliarden Euro.

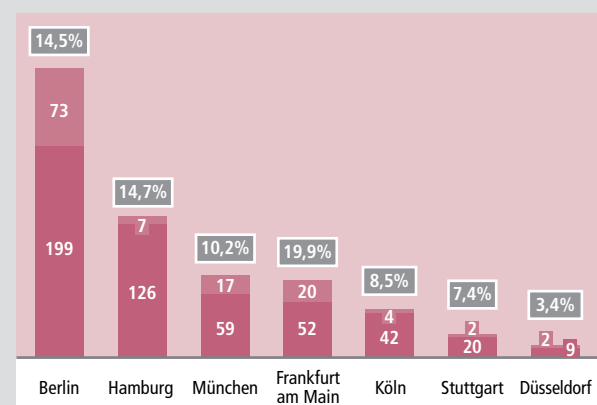
Ein Großteil dieses Wertes entfällt auf die Großstädte. Allein in den 7 deutschen Metropolen, den so genannten A-Standorten, die bei Investoren derzeit besonders gefragt sind, verfügen Kommunen und Bundesländer über 633.000 Wohnungen. Besonders Berlin sticht hier mit fast 272.000 Wohnungen hervor, relativ gesehen ist die Bankenmetropole Frankfurt jedoch an der Spitze: Hier liegt der Anteil an allen Wohnungen bei rund 20 Prozent. Doch nicht alle Großstädte verfügen über große Wohnungsbestände. In Düsseldorf beispielsweise liegt der Anteil öffentlicher Wohnungen nur bei 2,8 Prozent und in Kiel sind es sogar nur 0,1 Prozent. Neben den westdeutschen Großstädten liegen viele öffentliche Wohnungen auch in Ostdeutschland. Da auch dort einige Städte aufgrund der Zuwanderung aus dem Umland gewachsen sind, summiert sich auch dort der Wert der öffentlichen Wohnungen auf rund 86 Milliarden Euro.

Viele Aufgaben der öffentlichen Wohnungsgesellschaften ließen sich auch anderweitig organisieren. So hat die Stadt Dresden sich beim Verkauf der städtischen Wohnungen 7.000 Belegungsrechte gesichert, um auch weiterhin Haushalten mit Schwierigkeiten im Wohnungsmarkt den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen. Bei einem Verkauf an eine private Wohnungsgesellschaft ergeben sich darüber hinaus oft Kooperationsmöglichkeiten zur Aufwertung der Stadtviertel. Schließlich verfolgen private Investoren und öffentliche Hand gleiche Interessen, denn nur wenn das Stadtviertel attraktiv und gepflegt

Großstädte verfügen über große Wohnungsbestände 3

Zahl der öffentlichen Wohnungen und Anteil an allen Wohnungen in ausgewählten Großstädten in Tausend

- Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen
- Bund oder Land
- Anteil an allen Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2014 IW - Immo4

Deutschland erlebt derzeit einen Wohnungspreisboom. Bedingt durch die starke Zuwanderung und die solide Beschäftigungsentwicklung gerade in den Städten sind die Preise deutlich gestiegen. Bundesweit sind die Wohnungspreise seit 2010

ist, ziehen Mieter dorthin oder bleiben. Und nicht zuletzt erlaubt ein Verkauf der Wohnungen den Städten in vielen Fällen den vollständigen Abbau der kommunalen Schulden, wie ebenfalls das Beispiel Dresden gezeigt hat. Dies eröffnet neue Möglichkeiten zur kontinuierlichen Pflege und Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, der Kindergärten, der Schulen und der gezielten Unterstützung sozialschwacher Haushalte.

Betrachtet man einmal die Städte Köln, Frankfurt und München, so lässt sich allein der Wert der kommunalen Wohnungen auf Basis des durchschnittlichen Preises des Wohnraums in den Städten mit rund 30 Milliarden Euro beziffern. Zieht man hiervon die Schulden der dortigen Gesellschaften ab, ergibt sich noch ein Wert von rund 25 Milliarden. Selbst wenn es bei einem Verkauf aufgrund der großen Zahl der Wohnungen und / oder aufgrund schwierigerer Lagen und Sozialbindungen zu Abschlägen von 50 Prozent kommen würde, wie es in Dresden der Fall war, könnten die Schulden der Städte in Höhe von rund 18 Milliarden Euro zu einem Großteil getilgt werden. München wäre dann schuldenfrei, Frankfurt hätte nur noch geringe Schulden und Köln könnte die Schuldenlast zumindest deutlich reduzieren.

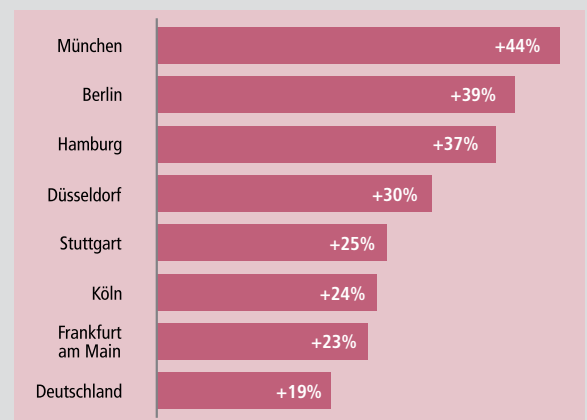
Der Widerstand gegen den Verkauf kommunaler Wohnungsgesellschaften ist groß. Vielfach gibt es die Befürchtung, dass Bestände dann vernachlässigt und Mieten erhöht werden. Tatsächlich wurden viele öffentliche Wohnungen bis Mitte der 2000er Jahre an Beteiligungsgesellschaften verkauft, die nur kurzfristige Ziele hatten und die Bestände wieder schnell verkaufen wollten. Als dann Finanzierungen aufgrund der Finanzkrise nicht verlängert werden konnten, gerieten viele Gesellschaften tatsächlich in Schieflage und kümmerten sich nicht um die Weiterentwicklung der Bestände. Hieraus sind viele Vorurteile gegenüber Privatisierungen entstanden, jedoch handelt es sich nur um Einzelfälle. Gerade private Investoren haben grundsätzlich ein Interesse daran, ihre Bestände zu pflegen, denn ansonsten verlieren sie Mieter und können ihre Bestände nur mit hohen Abschlägen verkaufen. Die Lage hat sich außerdem geändert. Heute suchen gerade eigenkapitalstarke Investoren große Wohnungsbestände, um diese langfristig zu halten. Oftmals sind die Investoren an der Börse gelistet und damit zu Transparenz verpflichtet. Die Beteiligungsgesellschaften haben sich hingegen weitestgehend aus dem Markt zurückgezogen.

Sollte der politische Widerstand dennoch zu groß sein, können auch Teilprivatisierungen ins Auge gefasst werden, das

heißt entweder es wird ein Teil verkauft oder es wird ein privater Investor als Teilhaber mit aufgenommen. Selbst wenn die öffentliche Hand nur den Teil der Bestände verkauft, die über 5 Prozent Anteil am lokalen Markt hinausgehen, könnten rechnerisch Werte von 137 Milliarden Euro Erlöst werden. Angesichts des derzeitigen Wohnungsbooms und der sich abzeichnenden rückläufigen Konjunktur mit damit verbundenen Steuerrückgängen sowie der hohen kommunalen Verschuldung, wäre es fahrlässig einen möglichen Verkauf nicht zu prüfen.

Wohnungspreisboom in den Metropolen

Entwicklung der Preise für gebrauchte Wohnungen zwischen dem 1. Quartal 2014 und dem 1. Quartal 2010



Ursprungsdaten: F+B

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2014 IW - Immo4

Um den Wert des öffentlichen Wohnungsbestands zu überschlagen, wurden durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Wohnungen des Marktanalysten F+B verwendet. F+B bezieht Daten zur Immobilienpreisentwicklung aus Angebotsinseraten und berücksichtigt bei der Preisbestimmung Lage und Qualitätsveränderungen durch die Verwendung eines hedonischen Ansatzes. Die Zahl der öffentlichen Wohnungen stammt aus dem Zensus 2011 und als durchschnittliche Wohnungsgröße wurde die Durchschnittsgröße der Wohnungen (ohne Eigenheime) in den jeweiligen Kreisen unterstellt.

Eine interaktive Karte zu den öffentlichen Wohnungsbeständen aller deutschen Kreise ist auf www.immobilieneconomie.de zu finden.

Der nächste Immobilien-Monitor erscheint am 20. März 2015.