

IMMOBILIEN-MONITOR

IW Immobilien-Index

Fusionen lohnen sich

Die Fusionen und Fusionsgespräche in der Immobilienwirtschaft waren in den letzten Monaten ein beherrschendes Thema. Der Großteil der Immobilienunternehmen sieht Fusionen positiv, allerdings gibt es auch kritische Stimmen.

Der überwiegende Teil der Immobilienunternehmen geht davon aus, dass Größe ein wichtiger Wettbewerbsvorteil ist. Knapp 75 Prozent der Unternehmen sehen Vorteile im Einkauf und in der Finanzierung und sogar 79 Prozent stimmen der Aussage zu oder eher zu, dass Größe wichtig ist, um Portfolios zu diversifizieren. Entsprechend gehen die meisten Unternehmen davon aus, dass auch im Jahr 2016 weitere Fusionen stattfinden. Bei Wohnungsunternehmen erwarten über 85 Prozent der befragten Unternehmen, dass im Jahr 2016 gleich viele oder sogar noch mehr Fusionen stattfinden, bei Gewerbeimmobilien sind es mit knapp 80 Prozent fast ähnlich viele. Neben den Vorteilen sehen aber rund 50 Prozent der Unternehmen auch die Gefahr, dass bei großen Unternehmen die Bestände schlechter gemanagt werden. Die Frage nach der optimalen Größe von Immobilienunternehmen wird somit sicherlich zunehmend unter Investoren und Anteilseignern diskutiert werden.

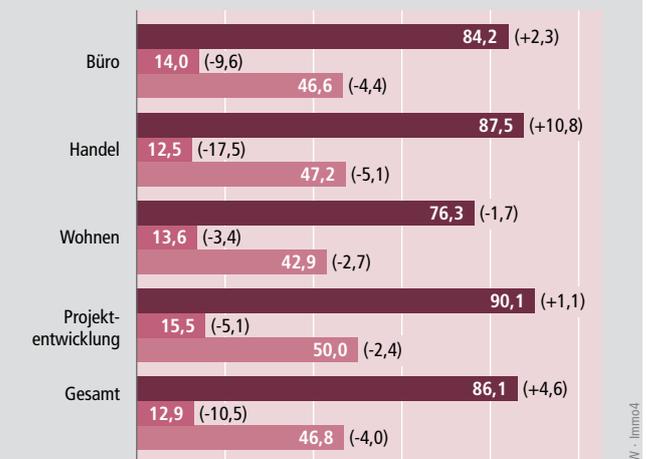
Alles in allem blickt die Immobilienbranche auf ein überaus erfolgreiches Jahr zurück. Mit 86,1 Punkten erreicht der Lagewert einen neuen Höchststand und ist gegenüber dem Vorquartal noch einmal um 4,6 Punkte gestiegen. Vor allem Projektentwickler und Einzelhandelsinvestoren bewerten die aktuelle Lage als besonders günstig. Überraschend wird die Lage bei den Wohnungsunternehmen mit 76,3 Punkten am ungünstigsten bewertet, obwohl gerade die Wohnungsnachfrage derzeit besonders hoch ist. Möglicherweise trüben hier insbesondere die neuen Regulierungsvorschläge, etwa zur

Modernisierungsumlage, die Stimmung. Über alle Segmente hinweg und trotz der guten Lagebewertung geht immer noch eine Mehrheit von einem gleich guten oder sogar besseren Geschäftsklima für das Jahr 2016 aus. Tatsächlich ist zu erwarten, dass die anhaltend niedrigen Zinsen sowie die starke Zuwanderung auch im Jahr 2016 die Immobilienkonjunktur treiben wird.

Immobilienwirtschaft immer noch in Hochstimmung 1

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 4. Quartal 2015

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



Quelle: IW Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2015 IW - Immo4

Der IW Immobilien-Stimmungsindex wird in Kooperation mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RBSM erstellt und erscheint vierteljährlich. Er wird exklusiv im Handelsblatt und im IW Immobilien-Monitor präsentiert. Detaillierte Ergebnisse sowie weitere Informationen finden Sie unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de.

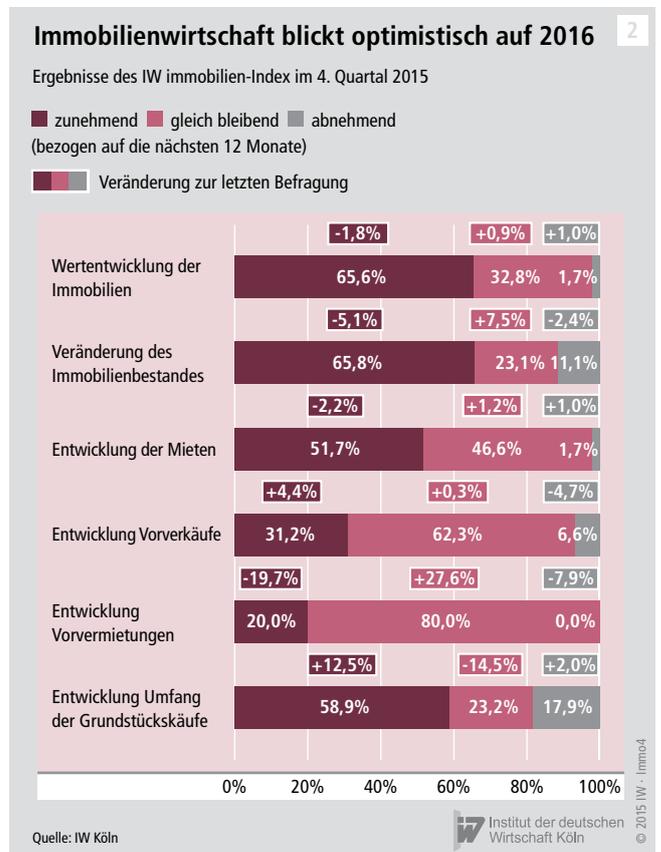
**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

IW Immobilien-Index

Optimistisch ins Jahr 2016

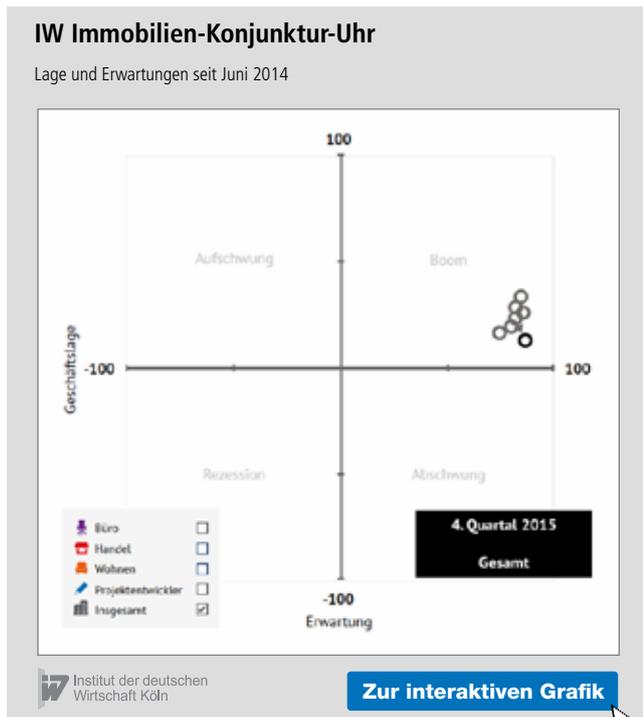
Der Immobilienwirtschaft geht es blendend und nur wenige Unternehmen erwarten eine Verschlechterung der Kennzahlen im Jahr 2016. Allerdings nimmt die Zahl derjenigen, die an eine weitere Verbesserung glauben, insgesamt ab – mit Ausnahme bei der Finanzierung.

Nur 4,9 Prozent der Unternehmen glauben, dass sich die Finanzierungsbedingungen im Jahr 2016 verschlechtern werden, knapp 84 Prozent erwarten gleich gute Konditionen und sogar 11,4 Prozent glauben an eine weitere Verbesserung. Diese Erwartung fußt sicherlich auf den Ankündigungen der EZB, die Zinsen durch den Kauf von Anleihen weiter niedrig zu halten. Eine Zinswende in der Eurozone ist daher im nächsten Jahr nicht zu erwarten, auch wenn die Federal Reserve in den USA die ersten Schritte in Richtung Zinserhöhung unternimmt. Allerdings zeigt eine noch nicht veröffentlichte Studie des IW Köln, dass die Banken zunehmend unter Druck stehen und gerade kleinere Unternehmen, wie sie in der Immobilienwirtschaft vorherrschend sind, immer mehr Dokumentationspflichten erfüllen müssen. Hinzu kommen immer strengere Anforderungen an die Sicherheiten. Gründe hierfür finden sich in den schärferen Vorgaben der Aufsicht und den Regulierungen durch Basel III,



wodurch sich die Kreditvergabe verteuern wird. Besonders die gestiegenen Eigenkapitalanforderungen sowie die Liquiditätspflichten belasteten die Bankbilanzen. Inwieweit Banken ihre Kosten in Form von Zinserhöhungen an die Kunden im Wettbewerb weitergeben können, ist derzeit noch offen, aber in jedem Fall werden sie in der Finanzierung wählerischer werden - und manche Bank wird die Kreditvergabe angesichts hoher Eigenkapitalforderungen auch (noch weiter) reduzieren.

Trotz des niedrigen Zinsniveaus sollte die gute Immobilienkonjunktur, die sich u. a. in der Erwartung weiter steigender Mieten und Preise zeigt, daher genutzt werden, um die Eigenkapitalbasis durch Gewinnthesaurierung weiter zu stärken. Schließlich erlaubt eine hohe Eigenkapitalbasis eine größere Unabhängigkeit von Banken und verbessert zudem die Verhandlungsposition bei der nächsten Prolongation.



Flüchtlinge und Wohnungsbedarf

Bauen, bauen, bauen - und Leerstände nutzen

Aufgrund der großen Zahl von Flüchtlingen und der nach wie vor starken Arbeitsmarktmigration aus der EU musste die IW-Baubedarfsprognose noch einmal korrigiert werden. Mehr als 430.000 Wohnungen müssen demnach bis 2020 jährlich gebaut werden.

Erst im August stellte das IW Köln seine Baubedarfsprognose vor, doch angesichts der zunehmenden Zahl von Asylberechtigten war nun ein weiteres Update notwendig. Wurde bislang ein Baubedarf von jährlich 267.000 Wohnungen diagnostiziert, steigt er nun auf rund 430.000 Wohnungen pro Jahr – damit müsste die Bautätigkeit gemessen am Jahr 2014 um rund 75 Prozent ansteigen.

Die neuen Baubedarfszahlen setzen sich aus drei Komponenten zusammen (Abbildung):

- dem ohnehin ermittelten Baubedarf bestehend aus demographischem Bedarf und Ersatzbedarf in Höhe von 267.000 Wohnungen,
- dem Nachholbedarf in Höhe von rund 52.000 Wohnungen pro Jahr aufgrund zu geringer Bautätigkeit zwischen 2010 und 2014
- und dem Bedarf für die bislang unterschätzte Entwicklung der Zuwanderung und Asylberechtigtenzahlen, der sich je nach Szenario auf etwa 110.000 Wohnungen jährlich summiert.

Um den Baubedarf für Flüchtlinge zu schätzen, mussten eine Reihe von Annahmen getroffen werden. Neben der Zahl der Flüchtlinge u. a. auch Annahmen zu den Schutzquoten, dem Familiennachzug und der räumlichen Verteilung der Flüchtlinge. Es wurde davon ausgegangen, dass rund 40 Prozent aller Flüchtlinge asylberechtigt sind und dass etwa 65 Prozent der männlichen Asylberechtigten ihre Familie nachholen. Bezogen auf die räumliche Verteilung wurde eine bevölkerungsgewichtete Gleichverteilung über alle Kreise unterstellt. Bei einer solchen Verteilung kann etwa 20 Prozent des Wohnungsbedarfs über Leerstand gedeckt werden.

Die Berechnungen unterliegen großen Unsicherheiten, doch nach allen Erkenntnissen die aktuell vorliegen sind die Herausforderungen für den Wohnungsmarkt riesengroß. Schließlich liegen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit schon heute in

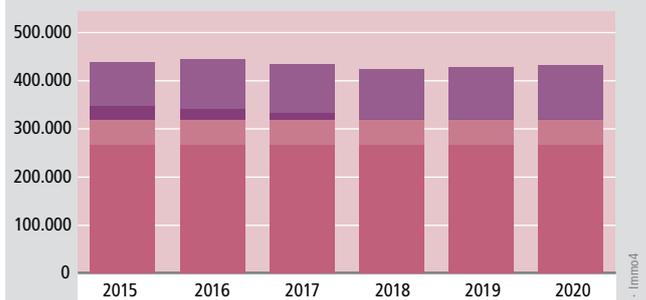
den Ballungsgebieten weit auseinander - eine Schließung der bisherigen Lücken erscheint angesichts fehlender Bauflächen schwierig. Eine starke Ausweitung der Bautätigkeit in strukturschwachen Städten oder im ländlichen Raum ist möglich, würde aber wahrscheinlich langfristig zu erheblichen Leerständen führen – gerade dann, wenn die Bautätigkeit durch erhebliche Förderungen angeheizt wird. Es drohen dann die gleichen Fehler wie nach der Wiedervereinigung.

Das Ziel muss daher sein, die vorhandenen Leerstände bestmöglich zu nutzen – zumal der Neubau auch mehr Zeit benötigt, als eigentlich zur Verfügung steht. Gerade die Regionen mit hohem Leerstand brauchen jedoch Hilfe, um die Asylberechtigten aufzunehmen und eine passende Infrastruktur aufzubauen. Doch gerade dort bieten die Flüchtlinge auch eine Chance für die lokale Wirtschaftsstruktur. So könnte beispielsweise die gemeinsame Sanierung der Leerstände ein erster Schritt in Richtung Integration darstellen.

Baubedarf übertrifft 430.000 Wohnungen pro Jahr 3

Ergebnisse des IW-Baubedarfsmodells

- Bisher ermittelter Bedarf (inkl. Ersatzbedarf)
- Bedarf durch unterschätzte EU-Zuwanderung
- Nachholbedarf (2010-2014)
- Zusätzlicher Bedarf durch Asylberechtigte



Quelle: IW Köln

Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2015 IW - Immo4

Die Studie „Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland“ ist frei unter www.finanz-und-immobilienmaerkte.de verfügbar.

Wohngeld Reform 2016

Leistungen steigen deutlich

Zum Jahreswechsel werden die Wohngeldleistungen bundesweit deutlich aufgestockt, was nicht nur aus sozialpolitischen Gründen zu begrüßen ist. Die Anpassung der Leistungen an die gestiegenen Mieten war längst überfällig – wird aber ohne eine weitere Reform schnell wieder verpuffen.

Das Wohngeld ist eine sozialpolitische Leistung zur Wohnkostenentlastung für einkommensschwache Haushalte. Als originär wohnungsmarktpolitisches Instrument grenzt es sich von der Grundsicherung (SGB II und XII) dadurch ab, dass es nicht darauf abzielt, das Existenzminimum sicherzustellen, sondern die Mietzahlungsfähigkeit zu gewährleisten bzw. die Belastung eines selbst genutzten Eigentums zu tragen. Das Wohngeld wendet sich insbesondere an Bezieher kleiner Erwerbseinkommen, geringer Altersrenten oder Arbeitslosengeld (ALG I). Es stellt dabei in besonderer Weise auf die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes ab.

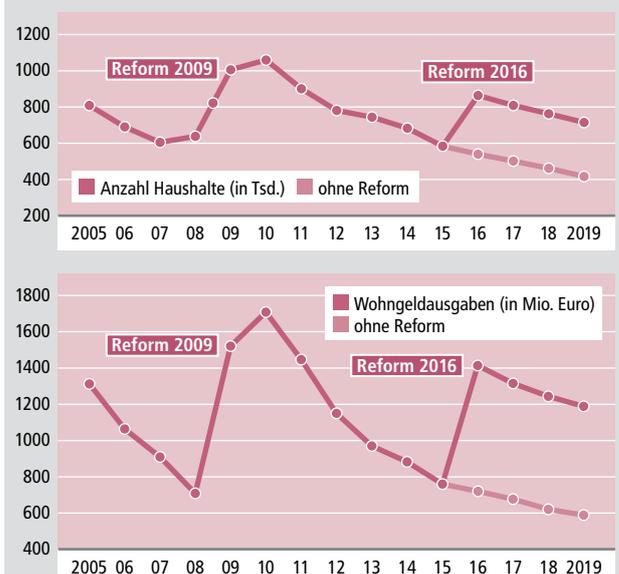
In Bezug auf die wohnungspolitische Zielsetzung ist das Wohngeld im Vergleich zu den Leistungen der Grundsicherung und der sozialen Wohnraumförderung sehr treffsicher und effizient. Da nur ein Zuschuss zur Miete gewährt wird, sind keine verzerrenden Wirkungen auf die Preisentwicklung des einfachen Wohnungsmarktsegments zu erwarten, so wie es teilweise bei den „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdU) zu beobachten ist, welche im Rahmen der Grundsicherung gewährt werden. Es besteht beim Wohngeld von Seiten der Bezieher nur ein sehr geringer Anreiz, den Wohnkonsum unangemessen zu erhöhen. Im Gegensatz zur sozialen Wohnraumförderung bestehen Kostenvorteile, da sich das Wohngeld sehr exakt an der jeweiligen finanziellen Situation eines Haushalts orientiert, während Haushalte mit einem Belegungsrecht für eine öffentlich geförderte Wohnung auch dann noch von einer Förderung profitieren, wenn sie eigentlich nicht mehr bedürftig sind.

Damit das Wohngeldsystem über die Zeit nicht an seiner Leistungsfähigkeit und Zielgenauigkeit verliert, ist es regelmäßig an die Preis- und Mietentwicklungen anzupassen. Erstens, weil sich die Wohnungsmärkte regional unterschiedlich entwickeln, was Anpassungen der Leistungen und der Höchstbeträge erfordert. Zweitens, weil das Wohngeld jedes Jahr einen

inflationbedingten Kaufkraftverlust erfährt. Und Drittens, weil die Regelsätze der Grundsicherung im Gegensatz zum Wohngeld nach einer festen Methode jährlich angehoben werden, wodurch einkommensschwache private Haushalte ansonsten vom Wohngeld in die Grundsicherung wechseln.

Von der neuen Reform werden nach Schätzungen des IW Köln rund 866.000 Haushalte profitieren. Die Zahl der Empfänger wird um rund 325.000 steigen (siehe Schaubild). Die Ausgaben – die von Bund und Ländern paritätisch getragen werden – werden sich dabei auf knapp 1,5 Mrd. nahezu verdoppeln. Das Wohngeld je Haushalt steigt von heute 96 auf 160 Euro an. Wie aber in dem Schaubild zu erkennen ist, wird das Wohngeld jedes Jahr an Reichweite verlieren. Daher sollte unbedingt gesetzlich verankert werden, dass Leistungen regelmäßig an die laufenden Mieten und Preise angepasst werden.

Wohngeld: Entwicklung und Prognose



2005 bis 2012: Tatsächliche Wohngeldempfänger gemäß Wohngeldstatistik
2013 bis 2019: Prognosen des IW-Mikrosimulationsmodells auf Basis der fortgeschriebenen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe aus dem Jahr 2008 im Auftrag des BMUB/BBSR

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe)

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2015 IW - Immo4

Zum Jahr 2016 werden die Infodienste des IW Köln neu gestaltet. Freuen Sie sich schon jetzt auf einen monatlichen Newsletter mit noch mehr Inhalten und in einem neuen Design.