



Projektentwickler erleiden Stimmungseinbruch

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 22.09.2023

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

LinkedIn

@Institut der deutschen Wirtschaft

Instagram

@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 2023

Zentrale Ergebnisse

Die Herbstbefragung der Immobilienunternehmen 2023 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) zeigt weiterhin eine schwierige Gesamtlage für die Immobilienwirtschaft. Wie schon im Vorquartal, befindet sich das Immobilienklima im Negativen, der Wert liegt nun bei -4,1. Die Lage insgesamt wird etwas besser eingeschätzt (+2,2 Punkte), die Erwartungen etwas schlechter (-1,8 Punkte). Diese Durchschnitte verkennen allerdings die teilweise dramatischen Veränderungen innerhalb der Branche. Denn während etwa Bestandshalter von Wohn- und Bürogebäuden ihre Lage nun besser als im Vorquartal einschätzen, ist die Bewertung der Geschäftslage der Projektentwickler massiv eingebrochen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Der **Bürosektor** verzeichnet nach der relativ starken Verschlechterung der Geschäftslage im Vorquartal in diesem Quartal einen kräftigen Zuwachs um 12,7 Punkte auf nun 19,7 Punkte. Noch vor einem halben Jahr lag der Wert allerdings bei 35,5. Die Erwartungen hingegen haben sich geringfügig verschlechtert, der Wert bleibt mit -12,7 im negativen Bereich. Die starken Veränderungen der Bewertungen der Lage spiegeln die Unsicherheiten vieler Büovermieter hinsichtlich der Effekte der Konjunktur und des mobilen Arbeitens auf die Büronachfrage wider.
- Auch die Stimmung im **Handelsimmobiliensektor** weist sehr große Volatilitäten auf. Nach der deutlichen Eintrübung im Vorquartal haben sich vor allem die Erwartungen für das nächste Jahr aufgehellt, der entsprechende Wert beträgt jetzt 10,7, was einem Plus von 28 Punkten entspricht. Die Lageeinschätzung ist etwas schlechter, bleibt aber mit 3,6 im Positiven (-6,8 gegenüber dem Vorquartal). Das Segment leidet weiter unter dem schwachen privaten Konsum sowie den Sorgen, dass die hohe Inflation die Kaufkraft und damit den Konsum der Haushalte weiter schrumpfen lässt.
- Im **Wohnsegment** verbessert sich die Lage deutlich um 15,9 Punkte auf nun 21,0. Die Erwartungen haben sich aber weiter eingetrübt, der Wert liegt nun bei -19,3 (-10,5 gegenüber dem Vorquartal). Wie auch andere Segmente leidet das Wohnsegment unter den hohen Zinsen, die ebenso die Rentabilität von Bestandsinvestitionen in Frage stellen. Allerdings ist die Mietdynamik sehr stark, da die Bautätigkeit gerade deutlich zurückgeht. Auf der anderen Seite könnte die pessimistische Erwartung auf die neuen Regulierungsinitiativen zurückzuführen sein, etwa mit Blick auf strikere Kappungsgrenzen.
- Bislang haben sich die einzelnen Segmente relativ parallel entwickelt, doch mit diesem Quartal entkoppelt sich die Lage der **Projektentwickler** deutlich. Die Geschäftslage wird nur noch mit -54,5 bewertet, ein Rückgang um 35 Punkte gegenüber dem Vorquartal. Auch die Erwartungen bleiben negativ, das heißt mehrheitlich erwarten die Unternehmen eine noch schlechtere Lage in 12 Monaten. Diese Einschätzung fußt auf den anhaltenden Absatzproblemen der Projektentwickler aufgrund der schwierigen Mischung aus hohen Baukosten und hohen Zinsen, die Transaktionen erschwert.
- Die aktuelle **Sonderfrage** dreht sich um Voraussetzungen für eine erfolgreiche Wärmewende im Gebäudesektor. Die mit Abstand bedeutendste Maßnahme stellen verlässliche politische und rechtliche Rahmenbedingungen dar, dies erachten über 82 Prozent der Teilnehmer als sehr wichtig. Mit über 63 Prozent folgt auf Platz 2 eine realistische Zielgestaltung für den Gebäudesektor. Von über 50 Prozent der Teilnehmer werden darüber hinaus eine höhere Transparenz und geringere Komplexität der Förderungen, angemessene Rentabilitäten der energetischen Modernisierungen, Verfügbarkeit von Fachkräften und bessere rechtliche Rahmenbedingungen zum Beispiel für Mieterstrom genannt. Die Immobilienwirtschaft erwartet somit keine zusätzlichen Förderungen, sondern vor allem Verlässlichkeit, Realismus und Vereinfachungen von der Politik, um die Wärmewende wirtschaftlich gestalten zu können.

Inhaltsverzeichnis

Zentrale Ergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2 Immobilienklima – Einzelergebnisse	8
2.1 Büro	8
2.2 Handel.....	8
2.3 Wohnen	10
2.4 Projektentwicklung.....	10
2.5 Finanzierungsbedingungen	12
3 Sonderfragen	13
Abbildungsverzeichnis	16
Tabellenverzeichnis	16
Literaturverzeichnis	17
Anhang – Zielsetzung und Konzeption	18
Anhang – Fragebogen	20

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Rezession. Die Auftragslage der Industrie hat sich gegenüber dem letzten Quartal noch einmal verschlechtert, die im internationalen Vergleich sehr hohen Energiepreise stellen gerade für energieintensive Branchen einen Wettbewerbsnachteil dar. Darüber hinaus belastet auch die Auftragsflaute in der Bauwirtschaft und die fortgesetzte Stornierungswelle die Konjunktur. Allein im August 2023 berichten über 20 Prozent der Bauunternehmen von stornierten Aufträgen (ifo, 2023). Mittlerweile wird von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in diesem Jahr von -0,5 Prozent ausgegangen (vgl. Grömling, 2023).

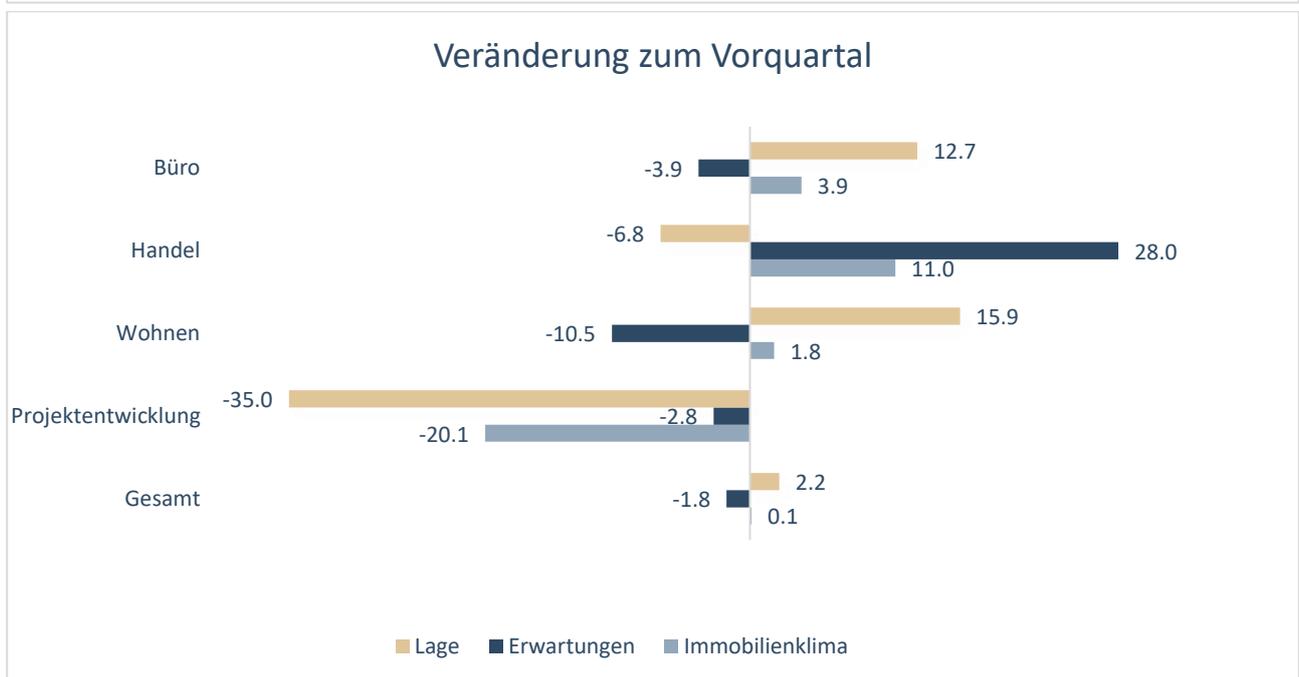
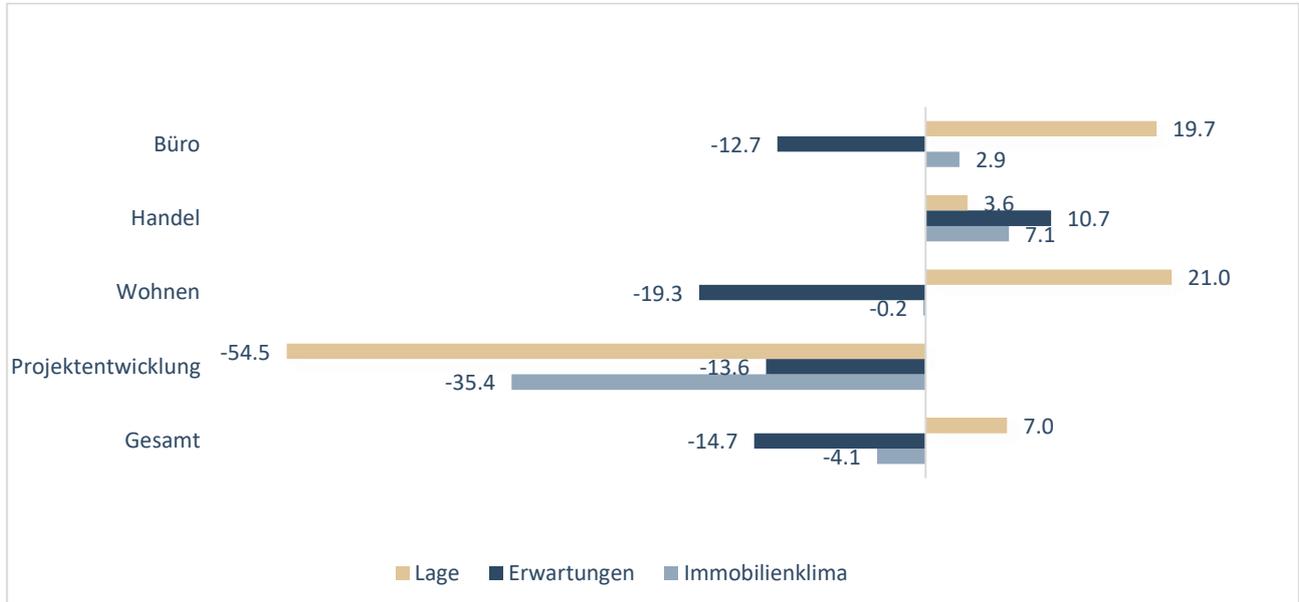
Belastend für die Immobilienwirtschaft ist darüber hinaus die persistente Inflation, die auch das Zinsniveau hochhält. Zwar ist die Inflation zuletzt leicht gesunken, aber weniger stark als erwartet. In der Folge dürfte sich die von den Märkten erwartete Zinssenkung weiter verzögern (vgl. EZB, 2023). Darüber hinaus verlangen Banken bei Kreditvergaben zusätzliche Sicherheiten, was ebenfalls die Finanzierungskosten treibt.

Das ungünstige Marktumfeld, bestehend aus hohen Zinsen, sinkender Nachfrage und hohen Baukosten, belastet die Immobilienunternehmen daher fortgesetzt. Wie schon im Vorquartal befindet sich das Immobilienklima im Negativen, der Wert liegt nun bei -4,1 (Abbildung 2-1). Das Immobilienklima verharrt damit auf dem niedrigen Niveau des letzten Quartals. Die Immobilienbranche befindet sich also weiter im Abschwung. Diese Durchschnitte verkennen allerdings die teilweise dramatischen Veränderungen innerhalb der Branche. Denn während etwa Bestandshalter von Wohn- und Bürogebäuden ihre Lage nun besser als im Vorquartal einschätzen, ist die Bewertung der Geschäftslage der Projektentwickler massiv eingebrochen.

Die dramatische Entwicklung in der Projektentwicklung ist dabei nicht nur für die Immobilienwirtschaft besorgniserregend, sondern auch für die Gesamtwirtschaft. Denn der Rückgang der Bautätigkeit und die vermehrten Insolvenzen bei der Projektentwicklung stehen diametral zu den zunehmenden Baubedarfen aufgrund steigender Zuwanderung (Geis-Thöne, 2023). Besonders problematisch ist der erwartete Abbau der Kapazitäten bei Projektentwicklern und in der Bauwirtschaft, da aufgrund der Fachkräfteengpässe ein schnelles Wiederhochfahren der Kapazitäten unwahrscheinlich erscheint. Somit könnte sich der Mangel an Bautätigkeit auf Jahre verfestigen.

Abbildung 2-1: Immobilienwirtschaft stabilisiert sich – dramatische Entwicklung bei Projektentwicklern

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 3. Quartal 2023 (Befragungszeitraum 18. August bis 11. September 2023; n = 137). 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 Teilindikatoren „Lage“ und „Erwartungen“ dar (siehe Anhang).



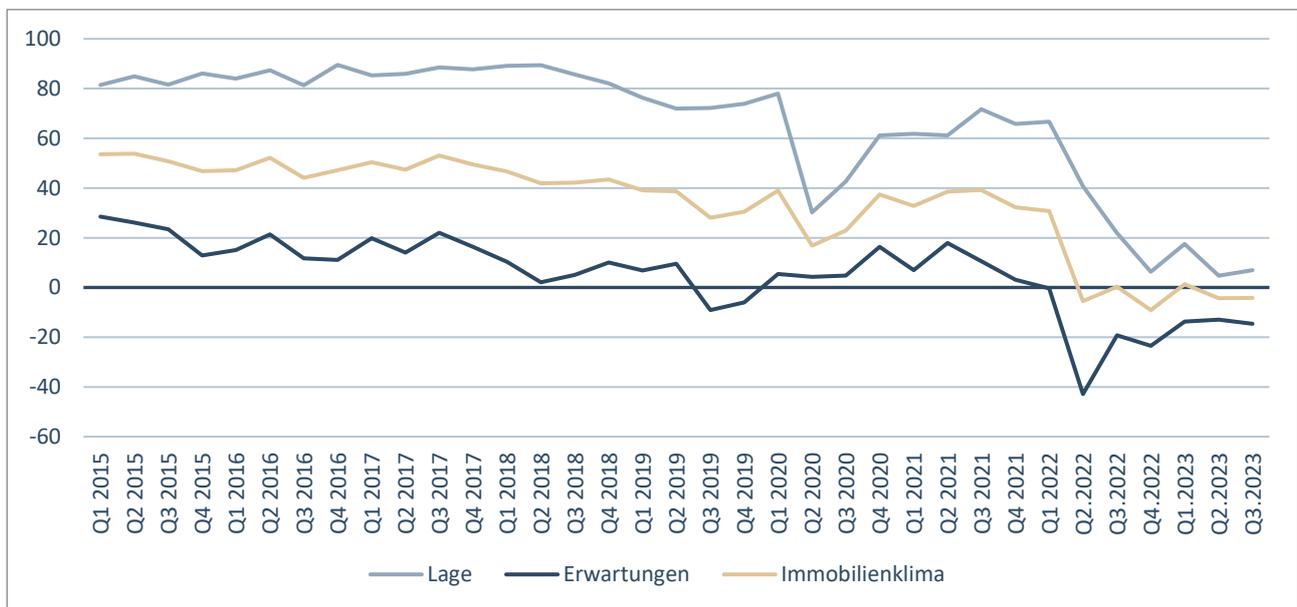
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-2 zeigt die Entwicklung der Stimmungslage nach dem ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Die Abschwungphase, die durch den Beginn des Ukraine-Russland-Krieges im Februar 2022 eingeleitet wurde, dauert weiter an. Zwar wird die Geschäftslage noch positiv eingeschätzt, der Wert liegt aber nur knapp über Null. Eine negative Geschäftslage bei gleichzeitig negativen Erwartungen weist in der Konjunkturforschung auf eine Rezession hin. Es bedeutet, dass der Anteil an Unternehmen überwiegt, die die

Geschäftslage beziehungsweise die Erwartungen als negativ beschreiben (siehe Anhang zur Konzeption der Befragung). Eine Trendwende ist aktuell nicht in Sicht, sodass ein Aufschwung noch in diesem Jahr unwahrscheinlich wird. Entscheidender Faktor wird diesbezüglich sein, wie schnell die eingebrochene Nachfrage wieder zurückkommt. Dass diese wieder zurückkommt, ist mittelfristig zu erwarten, vor allem aufgrund steigender Mieten und hoher Bedarfe, vor allem im Wohnungsmarkt. Die Kapitalmärkte reagieren allerdings wesentlich schneller als die Realwirtschaft, weshalb es derzeit zu der Schieflage im Immobilienmarkt kommt. Die Anpassungen in den Immobilienmärkten, insbesondere die Anpassung der Mieten und Preise, könnte noch einige Jahre andauern, bis wieder genügend Anreize für Bautätigkeit vorhanden sind. Ohne eine Korrektur der Zinsen ist somit eine schnelle Normalisierung des Marktes nicht zu erwarten.

Abbildung 2-2: Immobilienwirtschaft bleibt nahe der Rezession

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).



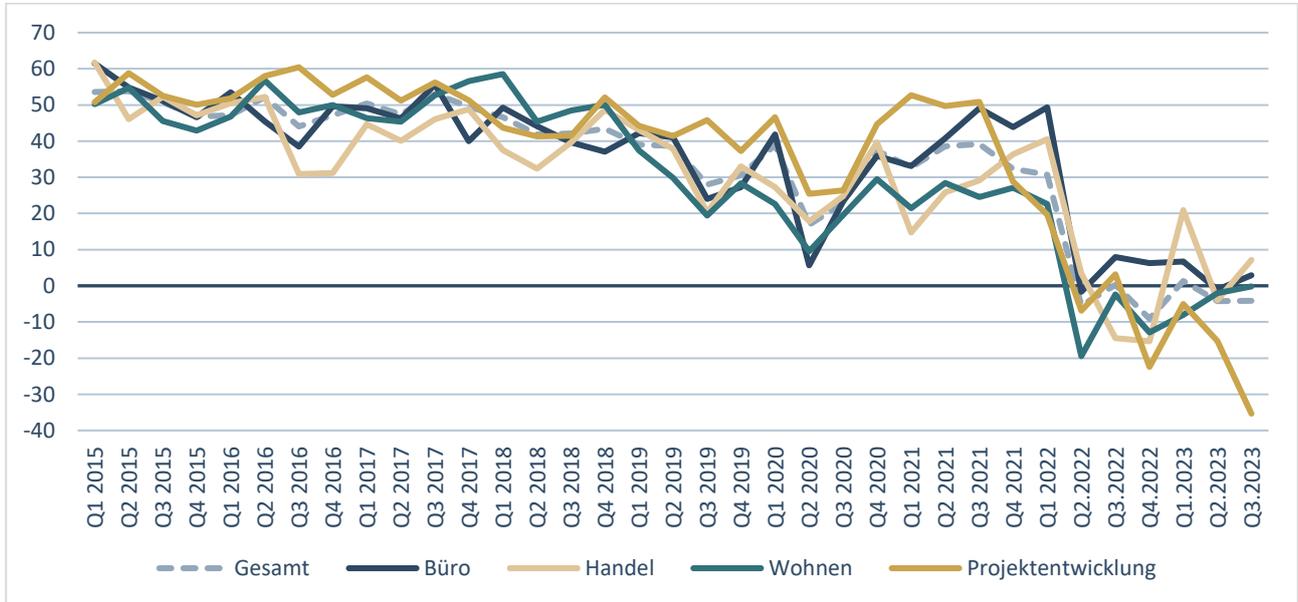
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Abbildung 2-3 zeigt die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte des Immobilienmarktes seit 2015. Insgesamt stabilisiert sich das Immobilienklima auf einem niedrigen Niveau. Auffällig ist aber die Entkopplung der Projektentwicklung von den übrigen Segmenten. Denn während etwa Bestandshalter von Wohngebäuden und Bürogebäuden ihre Lage nun insgesamt wieder besser bewerten, hat sich die Lageeinschätzung der Projektentwickler massiv verschlechtert. Entsprechend ist das Immobilienklima bei Projektentwicklern tief im Minus und das Segment auch technisch gesehen in einer Rezession.

Angesichts der Folgen einer weiter sinkenden Bautätigkeit für die Wohnungsversorgung und die Mietentwicklung ist es geboten, dass der Staat in dieser besonderen Lage die Bauwirtschaft und damit die Projektentwickler unterstützt. Dies wäre etwa über Sonder-Abschreibungen, aber auch Reduzierungen der Grunderwerbsteuern oder über Fertigungsprämien denkbar.

Abbildung 2-3: Andauernde Krise in der Projektentwicklung und erneuter Einbruch des Handelsklimas

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 Büro

Der **Bürosektor** verzeichnet nach der starken Verschlechterung der Geschäftslage im Vorquartal in diesem Quartal einen kräftigen Zuwachs um 12,7 Punkte auf nun 19,7 Punkte. Noch vor einem halben Jahr lag der Wert allerdings bei 35,5. Die Erwartungen hingegen haben sich geringfügig verschlechtert, der Wert bleibt mit -12,7 im negativen Bereich. Die starken Veränderungen der Bewertungen der Lage spiegeln die Unsicherheiten vieler Bürovermieter hinsichtlich der Effekte der Konjunktur und des mobilen Arbeitens auf die Büronachfrage wider.

Die ISI-Befragung enthält auch ergänzende immobilienwirtschaftliche Fragen zur Entwicklung der Preise, Mieten und Bestände. Deutlich mehr Unternehmen als beim letzten Mal gehen von sinkenden Preisen aus, es sind nun 74,4 Prozent (+ 21,9 Prozent gegenüber Vorquartal). Nach wie vor erwartet aber eine große Mehrheit steigende Mieten, allerdings sind es mit 76,9 Prozent weniger als im Vorquartal (-18,1 Prozent). Diese Divergenz zwischen Mieten und Preisen findet sich in allen Immobiliensegmenten und ist der unterschiedlichen Wirkung eines inflationsbedingten Zinsanstiegs auf Mieten und Preise zuzurechnen (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3). Zukäufe sind bei diesen Aussichten noch schwieriger geworden. Es zeigt sich, dass nur noch 23,1 Prozent ihre Portfolien erweitern wollen, allerdings wollen auch nur 18 Prozent ihre Bestände verringern. Die große Mehrheit möchte also ihre Bestände halten, was sich auch am insgesamt niedrigen Transaktionsvolumen zeigt. Der Bürosektor folgt bei der Entwicklung der Bestände damit dem Gesamttrend der gesamten Branche (Abbildung 2-2).

2.2 Handel

Auch die Stimmung im **Handelsimmobiliensektor** weist sehr große Volatilitäten auf. Nach der deutlichen Eintrübung im Vorquartal haben sich vor allem die Erwartungen für das nächste Jahr aufgehellt, der entsprechende Wert beträgt nun 10,7, was einem Plus von 28 Punkten entspricht. Die Lageeinschätzung ist etwas schlechter, bleibt aber mit 3,6 im Positiven (-6,8 gegenüber dem Vorquartal). Das Segment leidet weiter unter dem schwachen privaten Konsum sowie den Sorgen, dass die hohe Inflation die Kaufkraft und damit den Konsum der Haushalte weiter schrumpfen lässt.

Die Erwartungen hinsichtlich der Preise und Mieten sind im Handel ähnlich wie in den anderen Immobiliensegmenten: Es wird mehrheitlich davon ausgegangen, dass die Preise nachgeben und die Mieten anziehen werden, wobei die Unternehmen bezüglich der Preisentwicklung etwas optimistischer sind als im Vorquartal. Gingen im letzten Quartal noch 70,8 Prozent von fallenden Preisen aus, sind es nun 60 Prozent. Ebenfalls 60 Prozent erwarten steigende Mieten in den nächsten 12 Monaten. Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3 zeigen die Entwicklungen für alle Immobiliensegmente. Mit 60 Prozent wollen in diesem Segment aber mehr Unternehmen als in anderen Segmenten ihre Bestände verringern.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

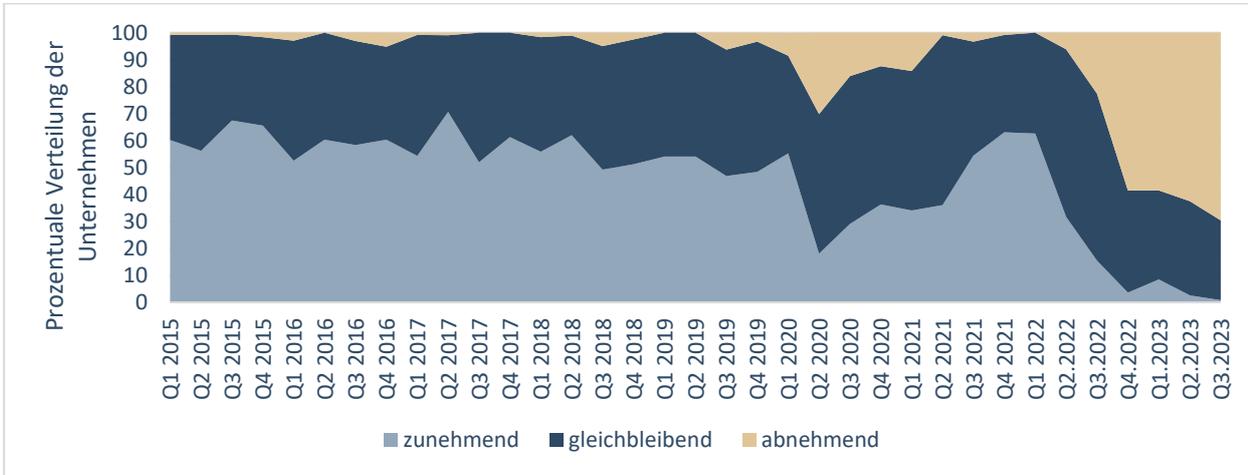


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

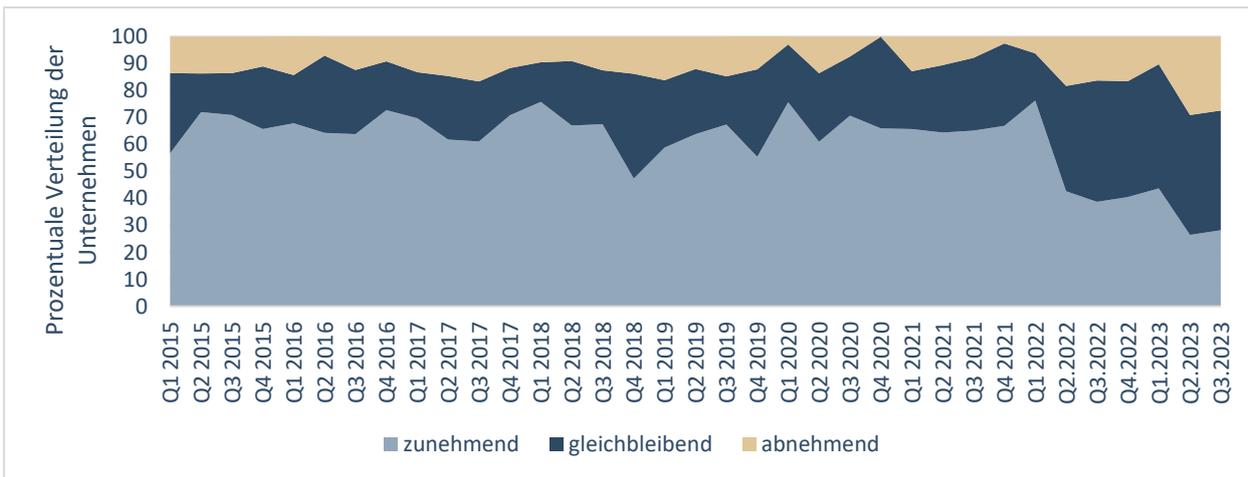
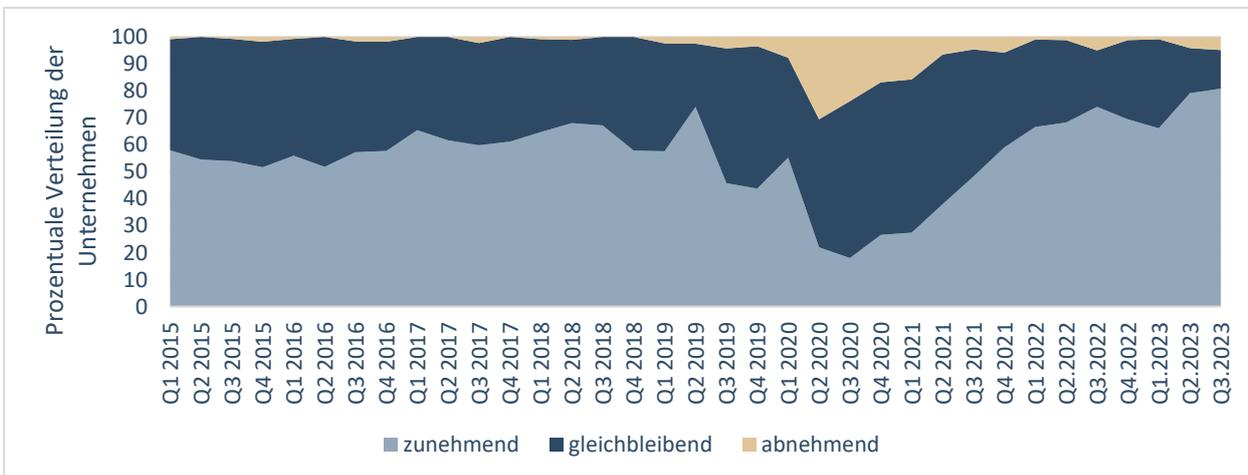


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.3 Wohnen

Im **Wohnsegment** verbessert sich die Lage deutlich um 15,9 Punkte auf nun 21,0, die Erwartungen haben sich aber weiter eingetrübt, der Wert liegt nun bei -19,3 (-10,5 gegenüber dem Vorquartal). Wie auch andere Segmente leidet das Wohnsegment unter den hohen Zinsen, die auch die Rentabilität von Bestandsinvestitionen in Frage stellt. Allerdings ist die Mietdynamik sehr stark, da die Bautätigkeit gerade deutlich zurückgeht. Auf der anderen Seite könnte die pessimistische Erwartung auf die neue Regulierungsinitiativen zurückzuführen sein, etwa mit Blick auf strikere Kappungsgrenzen.

Hinsichtlich der Wertentwicklung der Immobilien setzt sich der Trend der letzten Quartale fort (vgl. Abbildung 2-1). Nur noch 1,5 Prozent der Unternehmen gehen von steigenden Preisen aus, 58,5 Prozent dagegen von fallenden Preisen in den nächsten 12 Monaten, dies entspricht einem Zuwachs von 8,5 Prozentpunkten. Bei den Mieten hat sich die Erwartungshaltung wie auch im Büromarkt noch einmal verbessert, mittlerweile gehen 95,4 Prozent (+1,9 Prozent) von einem Anstieg aus (Abbildung 2-3). Offen bleibt allerdings, ob die Mietsteigerung größer als die Inflationsrate sein wird, sodass die Mieten auch real steigen. Ermutigend ist, dass wieder mehr Unternehmen ihre Bestände vergrößern möchten, der Anteil ist von 36,4 Prozent auf 40,6 Prozent gestiegen. Und nur noch 20,3 Prozent (-16,1 Prozent) wollen ihre Bestände verringern. Zunehmend werden somit im Marktumfeld auch wieder Opportunitäten gesehen.

2.4 Projektentwicklung

Bislang haben sich die einzelnen Segmente relativ parallel entwickelt, doch mit diesem Quartal entkoppelt sich die Lage der **Projektentwickler** deutlich. Die Geschäftslage wird nur noch mit -54,5 bewertet, ein Rückgang um 35 Punkte gegenüber dem Vorquartal. Aktuell geben 61,4 Prozent der Unternehmen an, dass ihre Geschäftslage schlecht ist. Auch die Erwartungen bleiben negativ, das heißt mehrheitlich erwarten die Unternehmen eine noch schlechtere Lage in 12 Monaten. Diese Einschätzung fußt auf den anhaltenden Absatzproblemen der Projektentwickler aufgrund der schwierigen Mischung aus hohen Baukosten und hohen Zinsen, die Transaktionen erschwert.

Die pessimistischen Einschätzungen lassen sich auch in den ergänzenden immobilienwirtschaftlichen Konjunkturfragen zur Entwicklung der Vorverkäufe, Vorvermietungen und geplanten Grundstückskäufe erkennen. Aktuell erwarten nur 9,1 Prozent der Projektentwickler zunehmende Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten (Abbildung 2-4), im letzten Quartal waren es mit 11,6 Prozent noch etwas mehr. Bei den Vorvermietungen sind die Erwartungen nicht viel besser. Nur 21,6 Prozent gehen von einer Zunahme der Vorvermietungen aus, ein Rückgang um 12,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal (Abbildung 2-5). Weiterhin wollen nur 22,7 Prozent der Projektentwickler ihre Grundstückskäufe steigern, 68,2 Prozent dagegen reduzieren (Abbildung 2-6).

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

Frage an Projektentwickler

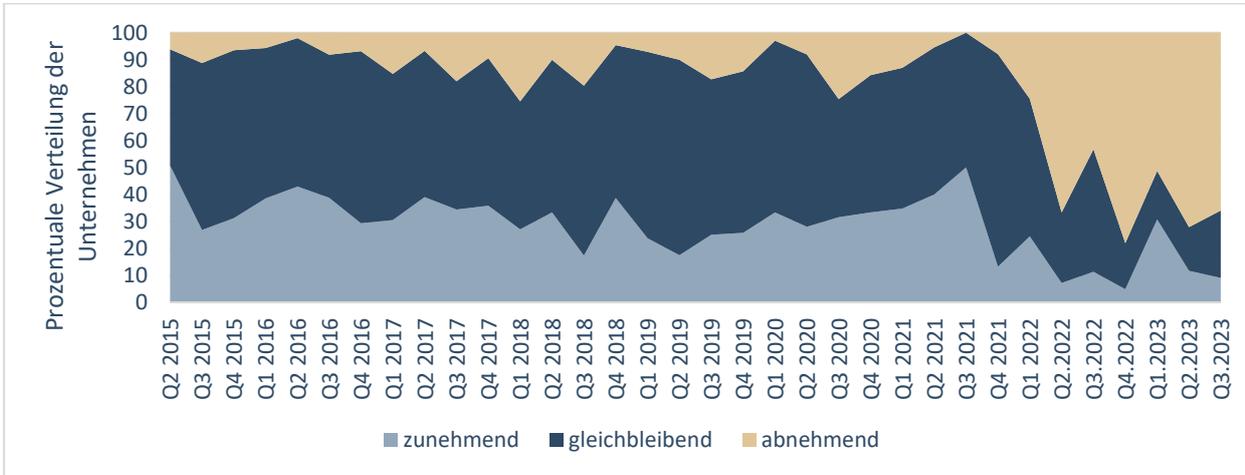


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

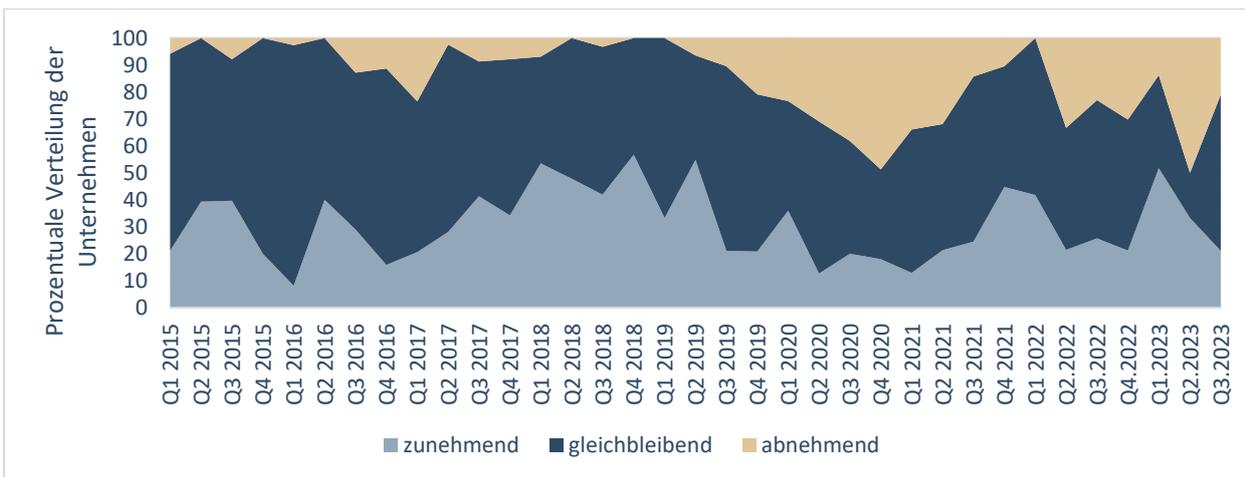
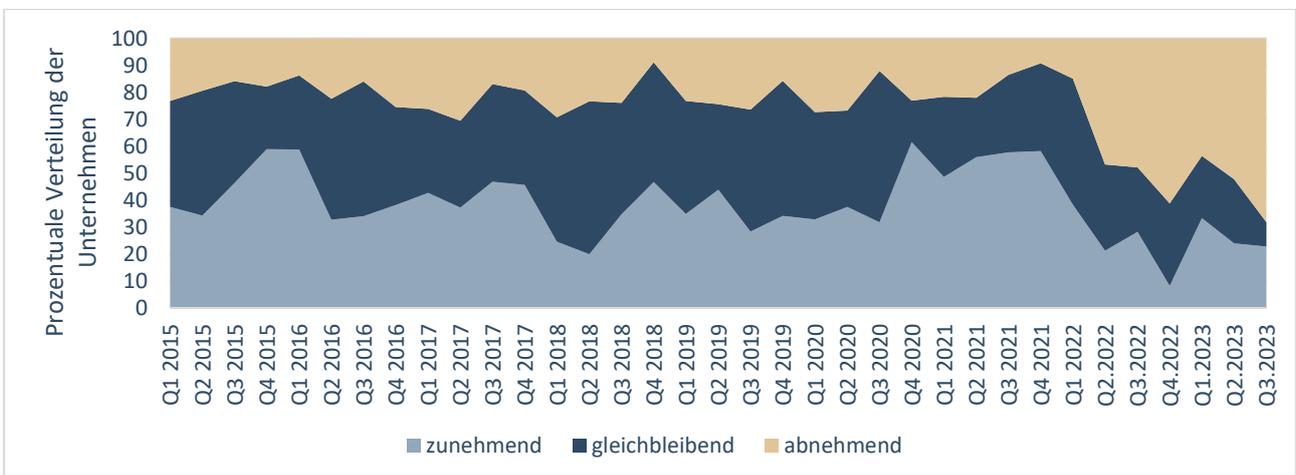


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



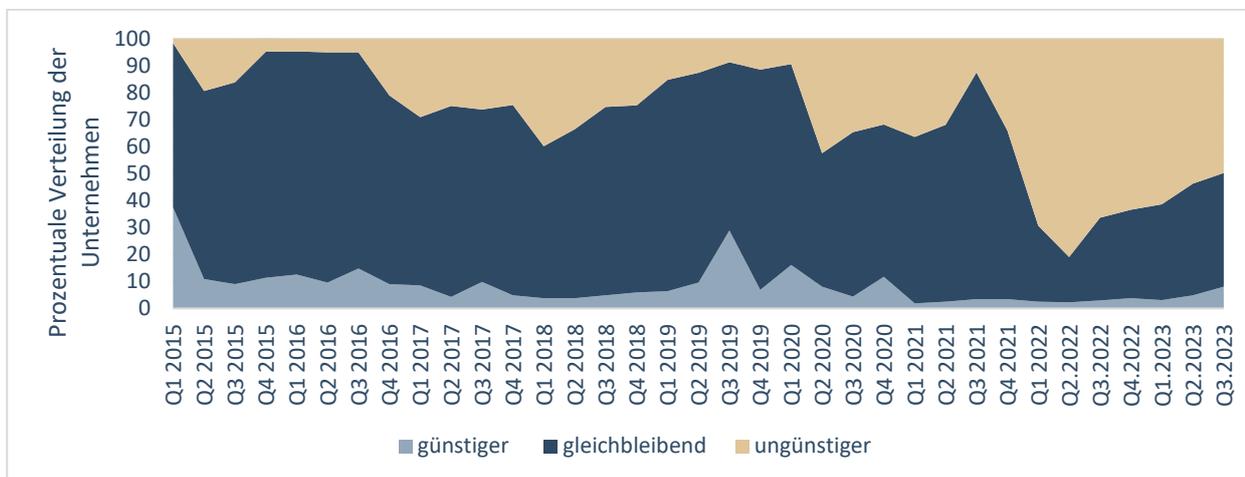
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.5 Finanzierungsbedingungen

Die Finanzierungsbedingungen haben sich seit dem Zinssprung im Jahr 2022 auf einem relativ konstanten Niveau eingependelt, mit leichten Ausschlägen nach oben und unten. Die negative Zinsstrukturkurve, also die Tatsache, dass die langfristigen Zinsen günstiger sind als die kurzfristigen Zinsen, deutet aber an, dass der Markt insgesamt mit wieder fallenden Zinsen rechnet. Allerdings erweist sich das Inflationsniveau mit aktuell 6,1 Prozent als sehr hartnäckig, was eine kurzfristige Reduktion der langfristigen Zinsen unwahrscheinlicher macht. Dennoch werden die Immobilienunternehmen wieder etwas optimistischer bezüglich der Finanzierungsbedingungen. So erwarten nun immerhin 8,1 Prozent (Vorquartal: 4,9 Prozent) wieder günstigere Finanzierungsbedingungen, 49,8 Prozent erwarten dagegen ungünstigere Bedingungen – aber auch dies sind weniger als im Vorquartal (-3,9 Prozent). Abbildung 2-7 illustriert die Einschätzungen der Unternehmen.

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfragen

Der Gebäudesektor ist für die Erreichung der Klimaschutzziele essenziell. Rund ein Drittel der Kohlendioxid-Emissionen in Deutschland beruhen auf der Beheizung und Klimatisierung des Gebäudebestands (BBSR, 2020). Allerdings haben die Diskussionen um die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gezeigt, dass es über den Weg zu einer gelungenen Wärmewende sehr unterschiedliche Ansichten gibt. Im Rahmen der diesmaligen Sonderfrage wurden die Unternehmen daher gefragt, welche Themenfelder besonders wichtig für das Gelingen der Wärmewende sind. In Tabelle 3-1 und in Abbildung 3-1 finden sich die Ergebnisse der Befragung.

Das mit Abstand bedeutendste Themenfeld stellen verlässliche politische und rechtliche Rahmenbedingungen dar, dies erachten über 82 Prozent der Teilnehmer als sehr wichtig. Gerade nach den vielen Diskussionen und Anpassungen des GEG, aber auch den Veränderungen der Förderbedingungen sowie den weitergehenden Diskussionen um Mindestenergiestandards auf europäischer Ebene, erwarten die Unternehmen mehr Langfristigkeit und Beständigkeit der Rahmenbedingungen. Mit über 63 Prozent folgt auf Platz 2 eine realistische Zielgestaltung für den Gebäudesektor, was ebenfalls eine Reaktion auf die genannten Diskussionen darstellt. Von über 50 Prozent der Teilnehmer werden darüber hinaus jeweils eine höhere Transparenz und geringere Komplexität der Förderungen, angemessene Rentabilitäten der energetischen Modernisierungen, Verfügbarkeit von Fachkräften und bessere rechtliche Rahmenbedingungen zum Beispiel für Mieterstrom genannt. Sowohl bei der Bündelung von Förderungen als auch besseren rechtlichen Rahmenbedingungen geht es im Kern um den Abbau von Komplexität. Der Mangel an Fachkräften hingegen ist ein essenzielles Hemmnis für die Wärmewende.

Aufschlussreich ist auch, welche Maßnahmen / Themenfelder mehrheitlich als unwichtig wahrgenommen werden. Jeweils mehr als 50 Prozent halten offene und transparente Beteiligungsprozesse von Bürgern und Unternehmen, die öffentliche Verfügbarkeit von Gebäudedaten sowie die Preise von fossilen Energieträgern für eher unwichtig. Interessant ist dies vor allem mit Blick auf die Preise der fossilen Energieträger, denn je höher die Preise sind, desto eher rentieren sich Investitionen in grüne Technologien. Anscheinend ist die Wärmewende als Ziel in der Immobilienwirtschaft aber auch ohne diesen zusätzlichen Anreiz fest verankert.

Insgesamt erwartet die Immobilienwirtschaft somit vor allem Verlässlichkeit, Realismus und Vereinfachungen von der Politik, um die Wärmewende wirtschaftlich gestalten zu können.

Zwischen den Segmenten gibt es bezüglich der Einschätzungen nur wenige Unterschiede. Auffällig ist lediglich, dass insbesondere im Bürosegment der Wunsch nach realistischen Zielen besonders ausgeprägt ist, im Wohnsegment wird dagegen das Thema der Fachkräfte als noch wichtiger als in anderen Segmenten angesehen.

Tabelle 3-1: Welche Themenfelder sind für die Realisierung der Wärmewende wichtig?

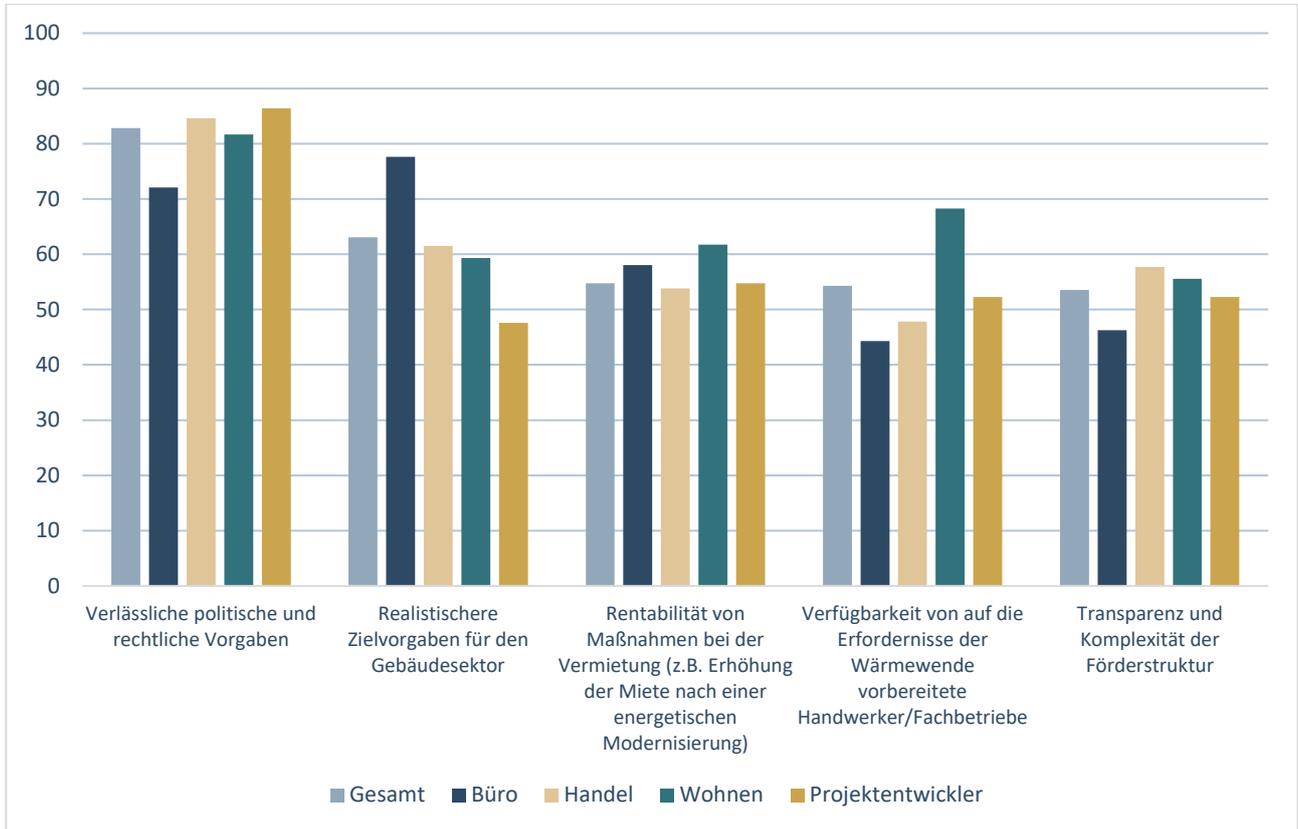
n = 112-128, Angaben in Prozent

	Gesamt			
	Sehr wichtig	Eher wichtig	Eher unwichtig	Unwichtig
Anschluss an bzw. Nutzungsmöglichkeit von erneuerbaren Energiequellen	46,2	43,4	9,6	0,8
Kommunale Wärmeplanung	31,3	47,9	16,3	4,6
Offene und transparente Beteiligungsprozesse von Bürgern und Unternehmen	16,7	32,7	34,7	15,9
Allgemeiner Zustand des Stromnetzes	33,1	46,5	18	2,5
Öffentliche Verfügbarkeit von lokalen Daten zum Gebäudebestand (z. B. Baujahr, Energieversorgung, Energieausweisdaten etc.), um Transparenz zu erhöhen	20,3	30,2	41	8,6
(Zu hohe) Energieeffizienzstandards im Neubau	40,4	48,3	6,7	4,6
(Zu hohe) energetische Modernisierungskosten	49,8	44,4	4,5	1,2
Verlässliche politische und rechtliche Vorgaben	82,8	15,3	2	0
Kooperationsbereitschaft auf Seiten der kommunalen Verwaltung	45,9	37,2	14,9	2,1
Transparenz und Komplexität der Förderstruktur	53,52	37,5	6,3	2,7
Rentabilität von Maßnahmen bei der Vermietung (z. B. Erhöhung der Miete nach einer energetischen Modernisierung)	54,73	36,2	5,4	3,7
Verfügbarkeit von auf die Erfordernisse der Wärmewende vorbereiteten Handwerkern/Fachbetrieben	54,3	41,3	3,2	1,2
Realistischere Zielvorgaben für den Gebäudesektor	63,1	31,8	5,16	0
(Zu niedrige) Preise für fossile Energieträger	10,2	34,5	38,5	16,81
(Zu hohe) Strompreise für Endkunden	24,8	48,8	26	0,4
Einspeisevergütungssätze bei PV-Anlagen	30	36,3	27	6,75
Zentrale digitale Koordinierungsplattform über die Wärmeplanung für alle Akteure	12,9	43,8	35,8	7,5
Vorgaben und Informationen zur zukünftigen Energieversorgung (z. B. kommunale Vorgaben im Einklang mit nationaler/europäischer Ebene; geplante/r Rückbau/Stilllegung/H2-Umrüstung von Gasnetzen)	34,8	49,8	13,3	2,15
Rechtliche Rahmenbedingungen für Vermietende (z. B. beim Mieterstrom, Mieterhöhungsrecht)	51	34,8	14,2	0

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: In welchen Themenfeldern ist es für Ihr Unternehmen wichtig, dass sich die Rahmenbedingungen zur Realisierung der Wärmewende in Ihrem Gebäudebestand bzw. Ihren Projekten verbessern?

Abbildung 3-1: Die fünf am häufigsten genannten Themenfelder, die sehr wichtig sind

n = 123-128, Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: In welchen Themenfeldern ist es für Ihr Unternehmen wichtig, dass sich die Rahmenbedingungen zur Realisierung der Wärmewende in Ihrem Gebäudebestand bzw. Ihren Projekten verbessern?

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Immobilienwirtschaft stabilisiert sich – dramatische Entwicklung bei Projektentwicklern	5
Abbildung 1-2: Immobilienwirtschaft bleibt nahe der Rezession	6
Abbildung 1-3: Andauernde Krise in der Projektentwicklung und erneuter Einbruch des Handelsklimas.....	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: Die fünf am häufigsten genannten Themenfelder, die sehr wichtig sind	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Welche Themenfelder sind für die Realisierung der Wärmewende wichtig?	14
--	----

Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland. Kurzstudie zu sektorübergreifenden Wirkungen des Handlungsfelds „Errichtung und Nutzung von Hochbauten“ auf Klima und Umwelt, BBSR-Online-Publikation Nr. 17, bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-17-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [18.9.2023]

EZB – Europäische Zentralbank, 2023, Financial Stability Review, May 2023, <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/fsr/ecb.fsr202305~65f8cb74d7.de.pdf> [18.9.2023]

Geis-Thöne, Wido, 2023, Rekordzuwanderung nicht nur aufgrund der Flucht aus der Ukraine, IW-Report, Nr. 42, Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2023/IW-Report_2023-Rekordzuwanderung.pdf [18.9.2023]

Grömling, Michael, 2023, Konjunktur in der Schockstarre, IW-Kurzbericht, Nr. 57, Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2023/IW-Kurzbericht_2023-Konjunkturprognose-Herbst.pdf [18.9.2023]

ifo, 2023 Stornierungswelle im Wohnungsbau markiert neuen Höchststand, <https://www.ifo.de/fakten/2023-09-12/stornierungswelle-wohnungsbau-hoechststand> [18.9.2023]

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (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 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. Die Befragung findet online statt. 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 Spannweite 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"/>	<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
---	--	---