



Verbesserte Stimmung trotz schwieriger Lage

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Ralph Henger / Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 21.06.2024

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 Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- 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:

Juni 2024

Zentrale Ergebnisse

Die Sommerbefragung 2024 des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) dokumentiert erneut eine spürbare Stimmungsaufhellung der Immobilienunternehmen. Im Vergleich zum Vorquartal steigt sowohl die Einschätzung der Geschäftslage von 5,0 auf 15,6 als auch die Erwartungshaltung von -2,9 auf 11,5 Punkte. Das ist jeweils ein deutliches Plus von 10,6 bzw. 14,4, sodass die Erwartungen nun auch wieder ins Positive rutschen. Das Immobilienklima klettert auf 13,6, was den besten Wert seit dem Beginn des Überfalls Russlands auf die Ukraine und dem Zinssprung im Jahr 2022 markiert. Die Hauptgründe für die Verbesserungen liegen in der Erwartung moderat rückläufiger Bauzinsen, relativ konstanter und teilweise sinkender Bau- und Energiekosten und der teilweise wieder zurückkehrenden Nachfrage. Trotz weiterhin herausfordernder Lage lassen diese Ergebnisse auf ein Ende der seit zwei Jahren andauernden Schwächephase hoffen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Der **Bürosektor** erholt sich weiter stetig und verzeichnet ein erneutes Plus sowohl bei der Geschäftslage als auch bei den Erwartungen. Die Lage erreicht einen Wert von 17,0 Punkten (+8,3 im Vergleich zum Vorquartal) und die Erwartungen von 13,6 Punkten (+19,4). Damit blickt dieser Teilmarkt zum ersten Mal seit dem Frühjahr 2022 wieder positiv in die Zukunft. Gleichzeitig bestätigt sich die Beobachtung der letzten Befragungsrunden, dass der Bürosektor am stabilsten durch die aktuelle Schwächephase kommt, da die Bürobeschäftigung nicht wie befürchtet eingebrochen ist und die Renditen stetig steigen. Die Geschäftsführer und leitenden Angestellten der Bürounternehmen geben als einziges Teilsegment eine sowohl positive Lageeinschätzung als auch Erwartungshaltung an. Das Immobilienklima erreicht einen Wert von 13,6 (+13,9).
- Im **Handelsimmobiliensektor** zeigt sich weiterhin ein uneinheitliches Bild mit wechselnder Stimmung. Positiv hervorzuheben ist dieses Mal, dass die Geschäftslage mit 52,2 Punkten (+34,8) wieder als sehr gut eingeschätzt wird. Dies ist auf die Einzelhandelsumsätze zurückzuführen, die sich im Frühjahr 2024 äußerst robust entwickelt haben. Gleichwohl bleibt die Erwartungshaltung trotz Verbesserung im Vergleich zum Vorquartal schwach. Bei den Erwartungen wird ein Wert von Null gemessen, was bedeutet, dass sich die pessimistischen und optimistischen Unternehmen genau die Waage halten. Das Immobilienklima steigt auf 24,6 (+13,8).
- Im **Wohnsegment** verbessern sich die Lage auf 33,3 (+18,1) und die Erwartungen auf 0 (+7,6). Damit wird zum ersten Mal seit 2022 keine negative Erwartungshaltung mehr gemessen. Das Immobilienklima verbessert sich auf 16,0 (+12,5) Punkte. Ursachen für den jüngsten Aufschwung dürften die besseren Zinsperspektiven und die weiter nachlassenden Preissteigerungen im Wohnungsbau und bei der Energie sein.
- Im **Projektentwicklersegment** trübt sich die Geschäftslage nach den deutlichen Verbesserungen im letzten Quartal geringfügig ein. Gemessen wird ein Wert von -28,6, was einen Rückgang von -1,3 im Vergleich zum Vorquartal darstellt. Die Erwartungshaltung hellt sich jedoch mit einem Plus von 43,5 weiter deutlich auf und erreicht einen Wert von 17,9. Das Immobilienklima legt damit auch in diesem Segment zu und kommt nun auf 10,0 (+17,9). Ursächlich hierfür dürften eine Entspannung bei den Baukosten sowie die nun wieder stärker erhoffte Rückkehr der Neubaunachfrage sein.
- Die Sonderfrage widmet sich diesmal den politischen Maßnahmen zur Wirtschaftswende. Am wichtigsten ist für die Immobilienunternehmen ein allgemeiner Bürokratieabbau (58,8 Prozent), der Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben (53,5 Prozent) und die Digitalisierung der Verwaltung (39,9 Prozent). Darüber hinaus wird insbesondere von den Projektentwicklern und der Wohnungswirtschaft gefordert, dass die Steuerbelastung der Unternehmen gesenkt wird (insgesamt 24,7 Prozent).

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Zentrale Ergebnisse | 2 |
| 1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen | 4 |
| 2 Immobilienklima – Einzelergebnisse | 7 |
| 2.1 Büro | 7 |
| 2.2 Handel..... | 7 |
| 2.3 Wohnen | 7 |
| 2.4 Projektentwicklung..... | 10 |
| 3 Sonderfrage – Politische Maßnahmen zur Wirtschaftswende | 12 |
| Literaturverzeichnis | 15 |
| Abbildungsverzeichnis | 15 |
| Anhang – Zielsetzung und Konzeption | 17 |
| Anhang – Fragebogen | 19 |

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Monaten nicht wesentlich verbessert. Deutschlands Wirtschaft leidet unter der schwachen Weltwirtschaft und den dämpfenden Wirkungen der höheren Zinsen mit ihren Auswirkungen für die Finanzierung von Investitionen (IW, 2024). Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte im ersten Quartal 2024 mit 0,2 Prozent geringfügig gegenüber dem Vorquartal zu, nachdem es noch im vierten Quartal 2023 um 0,5 Prozent schrumpfte. Für das Gesamtjahr erwartet das IW, dass das reale BIP im Jahr 2024 stagnieren wird. Die am meisten schwächelnden Branchen stellen dabei die Industrie und die Bauwirtschaft dar. Für die Baubranche wird das Jahr 2024 ein entscheidendes Jahr, da viele Bauunternehmen nach dem Abarbeiten ihrer alten Auftragsbestände damit beginnen müssen, ihre Kapazitäten an das Niveau der nun niedrigeren Auftragseingänge anzupassen (Grömling et al., 2024). Kleine Lichtblicke für 2024 versprechen die rückläufige Inflation, die nach 5,9 Prozent im Jahr 2023 nur noch bei rund 2 ¼ Prozent liegen wird, sowie der private Konsum, der die Nachfrage und die Konjunktur stützen wird (IW, 2024).

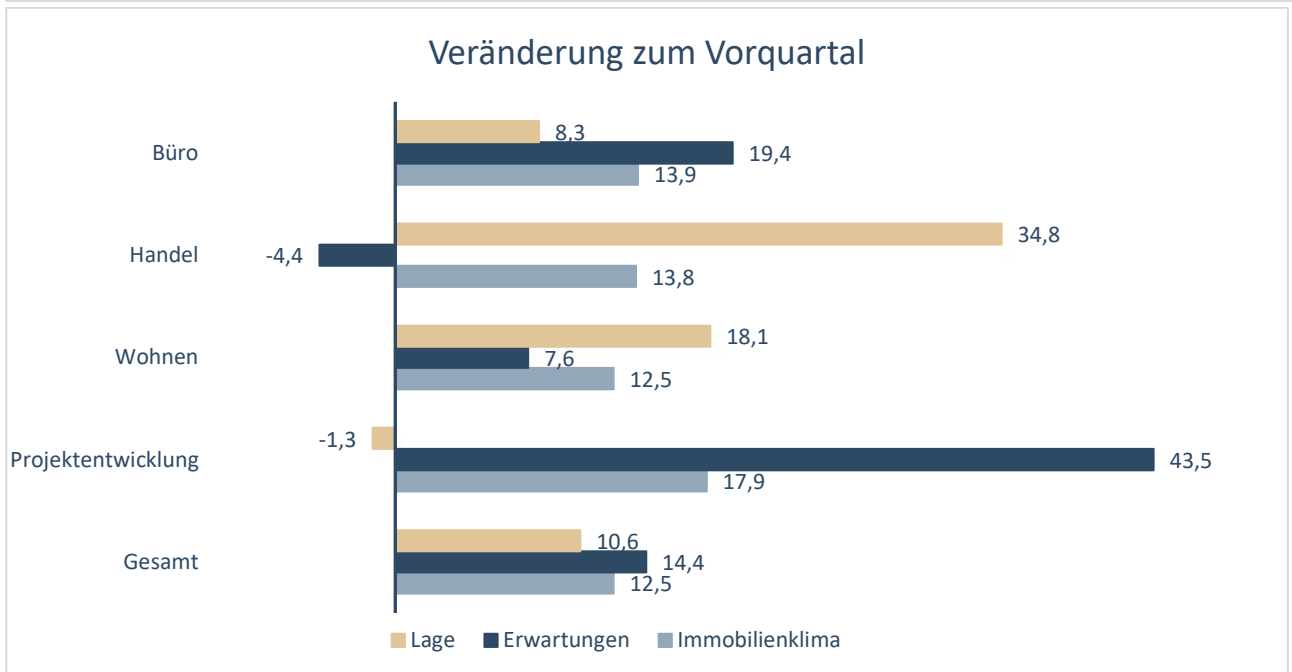
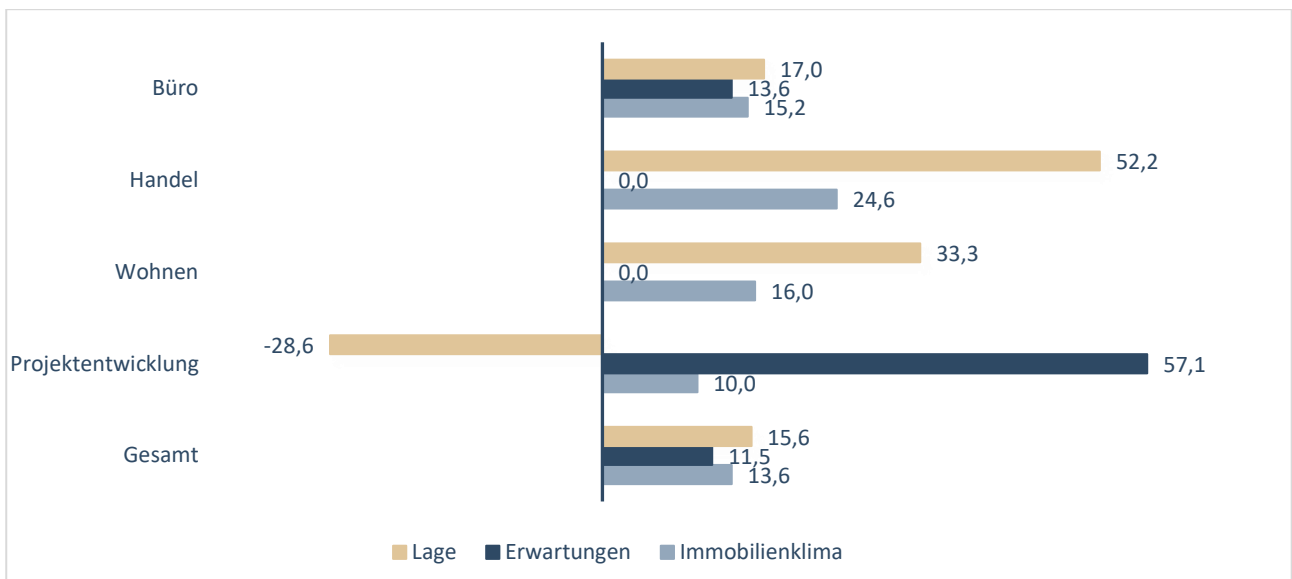
Trotz des eher trüben wirtschaftlichen Gesamtumfeldes ist in der Immobilienbranche in der Breite eine spürbare Stimmungsaufhellung zu beobachten (Abbildung 1-1). Im Vergleich zum Vorquartal steigt sowohl die Einschätzung der Geschäftslage von 5,0 auf 15,6 als auch die Erwartungshaltung von -2,9 auf 11,5 Punkte. Das ist jeweils ein deutliches Plus von 10,6 bzw. 14,4, sodass die Erwartungen nun auch wieder ins Positive rutschen. Das Immobilienklima klettert auf 13,6, was den besten Wert seit dem Beginn des Überfalls Russlands auf die Ukraine und dem Zinssprung im Jahr 2022 markiert (Abbildung 1-2). Die Stimmung hat sich in der Sommerbefragung damit zum zweiten Mal in Folge bei der Lageeinschätzung und Erwartungshaltung verbessert. Gleichwohl sind die Werte immer noch deutlich schwächer als vor dem Ende des Immobilienbooms im Jahr 2022. Das Immobilienklima liegt mit 13,6 deutlich im Positiven, sodass die Branche die rezessive Phase, die mit einer negativen Lage und Erwartung in der Winterbefragung im 4. Quartal 2023 ermittelt wurde, hinter sich gelassen zu haben scheint. Trotz weiterhin herausfordernder Situation lassen diese Ergebnisse auf ein Ende der seit zwei Jahren andauernden Schwächephase hoffen. Von der Stimmungsaufhellung profitieren alle Segmente, am stärksten die Projektentwicklung, die jedoch immer noch am meisten unter den hohen Bau- und Finanzierungskosten leidet (Abbildung 1-3).

Die Gründe für die verbesserte Stimmung in den Chefetagen der Immobilienunternehmen sind vielfältig. Die Hauptgründe liegen in der Erwartung moderat rückläufiger Bauzinsen, relativ konstanter und teilweise sinkender Bau- und Energiekosten und der teilweise wieder zurückkehrenden Nachfrage. So erwartet mittlerweile mit 83,3 Prozent eine deutliche Mehrheit der Immobilienunternehmen gleichbleibende oder günstigere Finanzierungsbedingungen, hiervon mittlerweile fast ein Drittel (29 Prozent) eine Verbesserung (siehe Abbildung 2-4). Diese Erwartungshaltung geht mit dem erwarteten ersten Zinsschritt der Europäischen Zentralbank (EZB) vom 6. Juni (am Ende des Befragungszeitraums vom 17. Mai bis 10. Juni 2024) einher, der zu einer Absenkung des Leitzinses um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 Prozent führte. Auch wenn die Bauzinsen hiervon nicht unmittelbar profitieren konnten und im April 2024 auf einem weiterhin hohen Niveau von 3,6 Prozent für Kredite mit einer 5-10-jährigen Sollzinsbindung lagen (Bundesbank, 2024), kann bei einer weiter rückläufigen Inflation auch von niedrigeren Bauzinsen ausgegangen werden. Positive Impulse erhofft die Branche auch aus den nicht mehr steigenden Baukosten (+2,8 Prozent, 1. Quartal ggü. Vorjahresquartal, Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden) und Energiekosten (-1,1 Prozent, Mai 2024 ggü. dem Vorjahresmonat, Haushaltsenergie und Kraftstoffe; Statistisches Bundesamt, 2024). Zusammen mit den verbesserten staatlichen Rahmenbedingungen, die Ende März 2024 umgesetzt wurden, hoffen immer mehr

Akteure in der Branche auf eine zumindest wieder leicht zunehmende Neubaunachfrage (siehe Kapitel 2.4). Zu den Maßnahmen gehören neben der wieder angelaufenen KfW-Förderung die im Rahmen des Wachstumschancengesetzes umgesetzte befristete Einführung einer degressiven AfA für Wohngebäude in Höhe von 5 Prozent und die Sonder-Abschreibung für den Neubau von Mietwohnungen von bis zu 20 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (max. 5 Prozent pro Jahr).

Abbildung 1-1: Breite Stimmungsaufhellung und weiterhin schwierige Lage in der Projektentwicklung

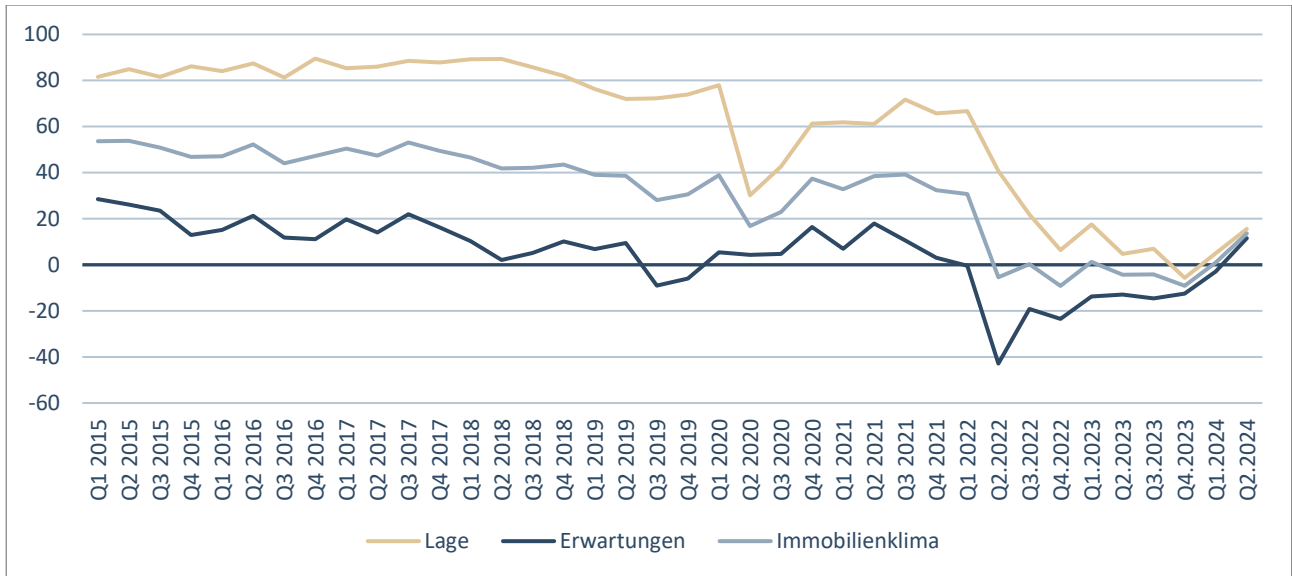
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 17. Mai bis 10. Juni 2024; n = 117). Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der 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 1-2: Zum zweiten Mal positivere Lageeinschätzung und Erwartungshaltung

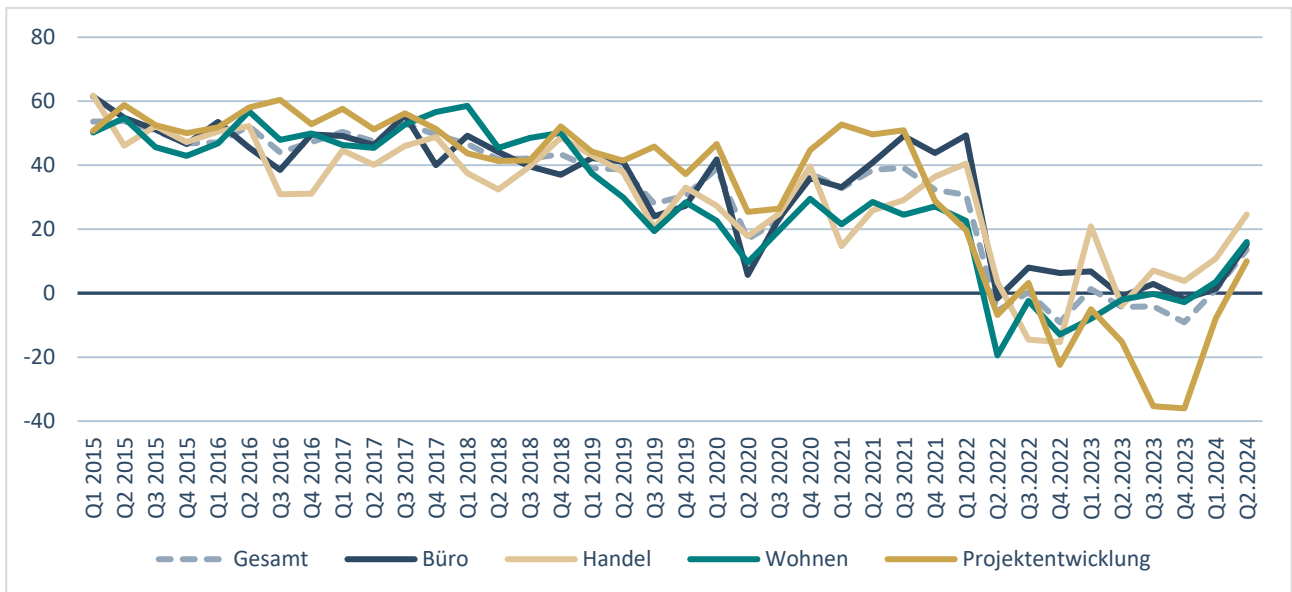
Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) seit 2015. Der Index erfasst vierteljährlich die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen von Immobilienunternehmen und Projektentwicklern. Die Werte ergeben sich aus dem Anteil der positiven abzüglich der negativen Antworten. Das Immobilienklima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



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Link zur interaktiven Grafik

Abbildung 1-3: Breite Stimmungsaufhellung in allen Teilsegmenten

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.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Link zur interaktiven Grafik

2 Immobilienklima – Einzelergebnisse

2.1 Büro

Der Bürosektor erholt sich weiter stetig und verzeichnet ein erneutes Plus sowohl bei der Geschäftslage als auch bei den Erwartungen. Die Lage erreicht einen Wert von 17,0 Punkten (+8,3 im Vergleich zum Vorquartal) und die Erwartungen 13,6 von Punkten (+19,4). Damit blickt dieser Teilmarkt zum ersten Mal seit dem Frühjahr 2022 wieder positiv in die Zukunft. Gleichzeitig bestätigt sich die Beobachtung der letzten Befragungsrunden, dass der Bürosektor am stabilsten durch die aktuelle Schwächephase kommt, da die Bürobeschäftigung nicht wie befürchtet eingebrochen ist und die Renditen stetig steigen. Die Geschäftsführer und leitenden Angestellten der Bürounternehmen geben als einziges Teilssegment eine sowohl positive Lageeinschätzung als auch Erwartungshaltung an. Das Immobilienklima erreicht einen Wert von 13,6 (+13,9).

Die Renditen steigen, da die Preise rückläufig sind, während die Mieten zulegen. Dies zeigen auch die Ergebnisse der aktuellen Befragungswelle, in der die Unternehmen immer nach der Entwicklung der Preise und Mieten in ihren Beständen gefragt werden. 34,4 Prozent erwarten sinkende Preise, während nur 6,4 Prozent von steigenden Preisen ausgehen. Damit gehen mehr Büroimmobilienunternehmen von sinkenden Preisen aus (Saldo: -28,4). Bei den Mieten sehen hingegen 78,1 Prozent einen Anstieg in den nächsten 12 Monaten voraus und 9,4 Prozent einen Rückgang (Saldo +68,8). Diese Renditeanpassungen an das neue Zinsniveau sind auch in den anderen Segmenten zu beobachten (Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3).

2.2 Handel

Im Handelsimmobiliensektor zeigt sich weiterhin ein uneinheitliches Bild mit wechselnder Stimmung. Positiv hervorzuheben ist dieses Mal, dass die Geschäftslage mit 52,2 Punkten (+34,8) erneut sehr gut eingeschätzt wird. Dies ist vorrangig auf die Einzelhandelsumsätze zurückzuführen, die sich im Frühjahr 2024 äußerst robust entwickelt haben. So haben Einzelhandelsunternehmen im April 2024 preis-, kalender- und saisonbereinigt 0,6 Prozent weniger als im Vorjahresmonat umgesetzt (Statistisches Bundesamt, 2024). Dies ist vor dem Hintergrund der hohen Inflation ein solider Wert. Perspektivisch rechnen viele bei sinkender Inflation und steigenden Reallöhnen mit einer steigenden Kaufkraft der insgesamt auch weiter wachsenden Bevölkerung (ZIA, 2024). Gleichwohl bleibt die Erwartungshaltung trotz Verbesserung im Vergleich zum Vorquartal schwach. Bei den Erwartungen wird ein Wert von null gemessen, was bedeutet, dass sich die pessimistischen und optimistischen Unternehmen genau die Waage halten. Das Immobilienklima steigt auf 24,6 (+13,8).

2.3 Wohnen

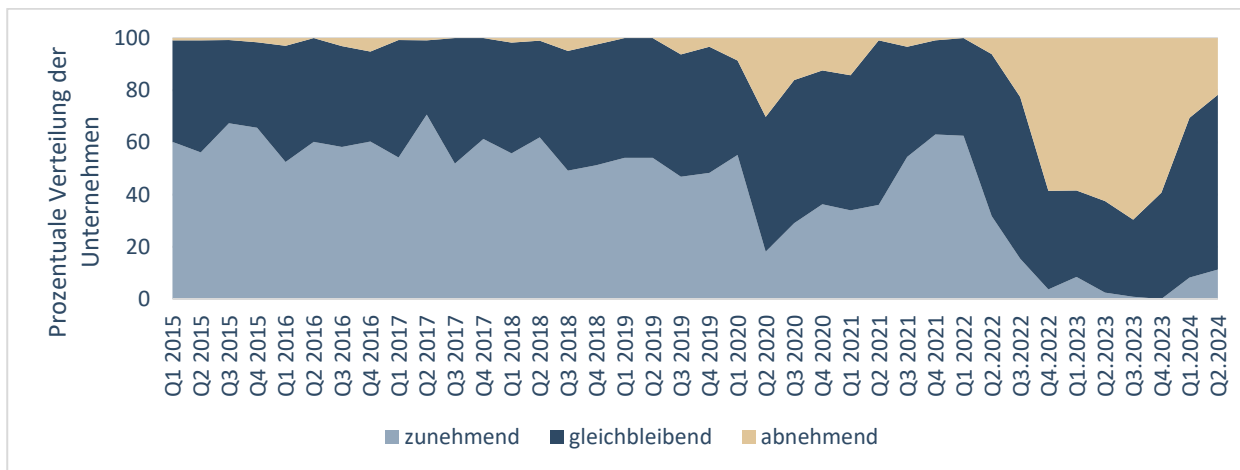
Im Wohnsegment verbessern sich die Lage auf 33,3 (+18,1) und die Erwartungen auf 0 (+7,6). Damit wird zum ersten Mal seit 2022 keine negative Erwartungshaltung mehr gemessen. Das Immobilienklima verbessert sich auf 16,0 (+12,5) Punkte. Ursachen für den jüngsten Aufschwung dürften die besseren Zins-Perspektiven und die weiter nachlassenden Preissteigerungen im Wohnungsbau und bei der Energie sein. So sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit 2,8 Prozent nur noch vergleichsweise moderat gestiegen und waren beispielsweise bei Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 2,1 Prozent günstiger (Statistisches Bundesamt, 2024). Auch wenn damit die Wohnungsbaupreise immer noch sehr hoch sind (35 Prozent höher als im 1. Quartal 2021), stabilisiert dies die Nachfrage, wenn auch auf niedrigem Niveau. Ebenfalls stützend sind die hohen Wohnungsbedarfe in Höhe von 372.000 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2025 (Deschermeier et al., 2024). Da die Bautätigkeit mit schwachen Genehmigungszahlen weiter rückläufig ist, vergrößert sich der

Wohnungsmangel stetig an vielen Standorten. Bei den Energiekosten ist allmählich eine Entspannung zu beobachten, wie der jüngste Rückgang für Energiekosten (Haushaltsenergie und Kraftstoffe) mit -1,1 Prozent im Mai 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat belegt (Statistisches Bundesamt, 2024). Gleichwohl bleibt die Lage bei den Wohnnebenkosten herausfordernd, da diese mit 4,3 Prozent (Mai 2024) weiterhin kräftig steigen (Statistisches Bundesamt, 2024).

Bei der Wert- und Mietentwicklung der Wohnungsbestände zeigt sich, dass die Wohnungsunternehmen von steigenden Mieten und nun nicht mehr sinkenden Preisen ausgehen. 83,6 Prozent rechnen in ihren Beständen mit steigenden Mieten in den nächsten zwölf Monaten. Gleichzeitig erwartet mittlerweile eine deutliche Mehrheit von 79,3 Prozent keine substanziellen Wertänderungen ihres Gebäudebestandes. Diese Erwartungshaltung ist bei den Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den anderen Segmenten am eindeutigsten ausgeprägt (vgl. Abbildung 2-1 und Abbildung 2-3) und unterstreicht, dass sich die Renditen weiter an das höhere Zinsniveau anpassen werden. Mit 71,2 Prozent wollen nun auch viel mehr Wohnungsunternehmen wieder ihre Bestände ausweiten (Abbildung 2-3). Das sind mit 32,1 Prozentpunkten deutlich mehr als im Vorquartal und nährt die Hoffnung, dass zukünftig mehr Investitionen in Wohnimmobilien getätigt werden.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

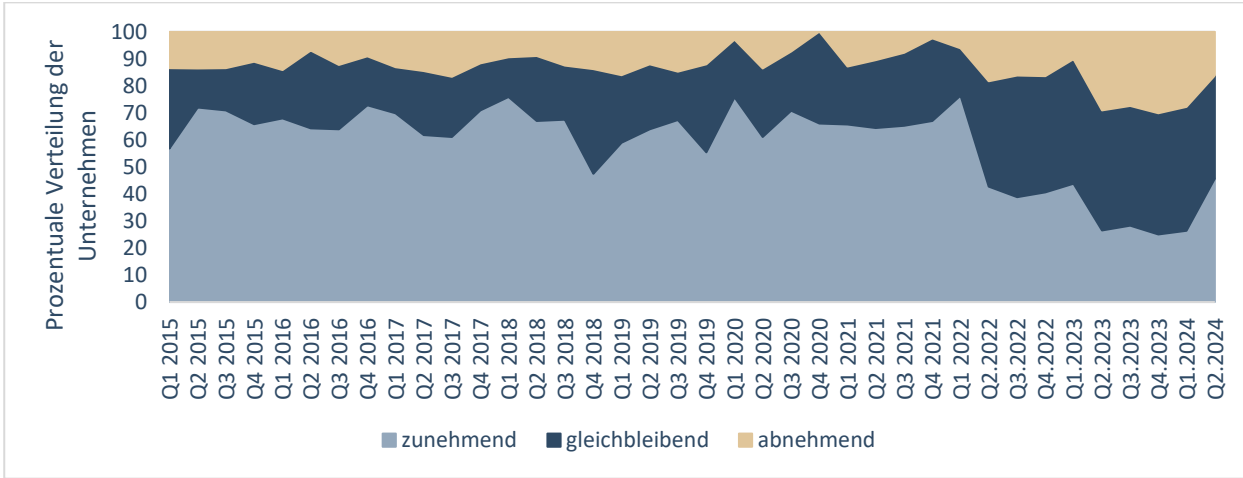


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

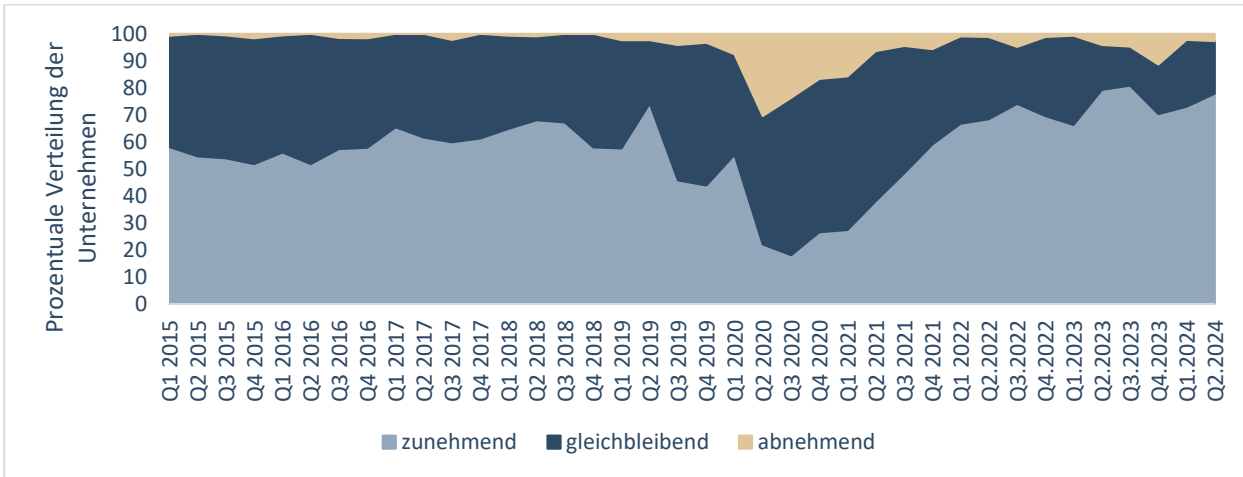
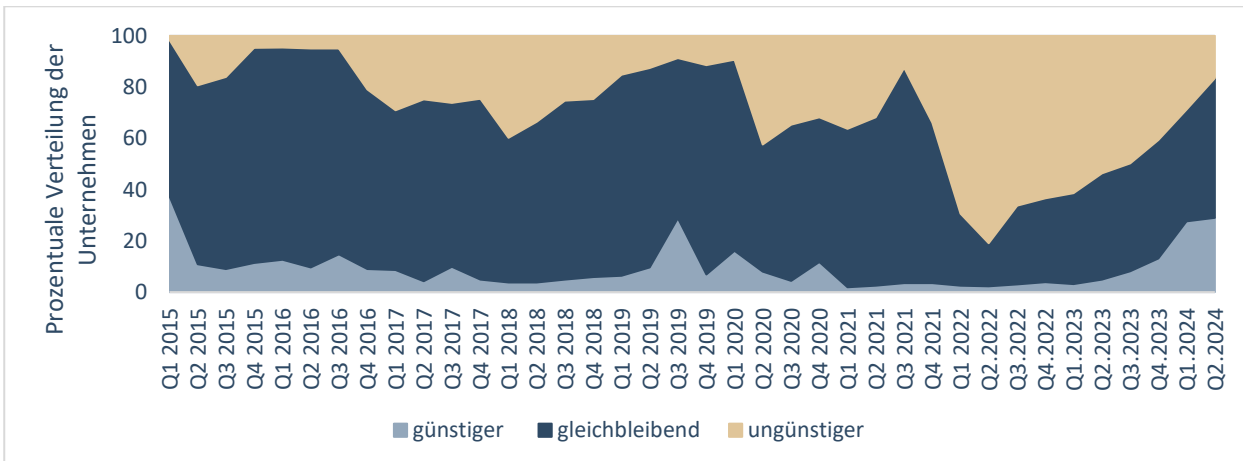


Abbildung 2-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.4 Projektentwicklung

Im Projektentwicklersegment trübt sich die Geschäftslage nach den deutlichen Verbesserungen im letzten Quartal geringfügig ein. Gemessen wird ein Wert von -28,6, was einen Rückgang von -1,3 im Vergleich zum Vorquartal darstellt. Die Erwartungshaltung hellt sich jedoch mit einem Plus von 43,5 weiter deutlich auf und erreicht einen Wert von 17,9. Das Immobilienklima legt damit auch in diesem Segment zu und kommt nun auf 10,0 (+17,9). Ursächlich hierfür dürften eine Entspannung bei den Baukosten sowie die nun wieder stärker erhoffte Rückkehr der Neubaunachfrage sein. Aktuell zeigen jedoch noch alle Indikatoren der Bautätigkeit eine stark negative Entwicklung. Die realen Bauinvestitionen sind bereits drei Jahre in Folge gesunken (2021: -2,6 Prozent, 2022: -1,8 Prozent und 2023: -2,7 Prozent) und auch 2024 weiter äußerst schwach (IW, 2024). Besonders der Wohnungsbau verläuft mäßig. Der Rückgang im Nichtwohnungsbau war im Jahr 2023 mit -1,5 Prozent weniger stark als im Wohnungsbau. Aber auch im Nichtwohnungsbau sind die realen Bauinvestitionen seit nunmehr drei Jahren rückläufig. Vor allem in Gewerbebau war 2023 nochmals ein Rückgang in Höhe von 1,9 Prozent zu verzeichnen. Dagegen war der Rückgang beim öffentlichen Bau mit -0,5 Prozent vergleichsweise moderat.

Nach dem Wegbrechen der Nachfrage im Jahr 2022 beginnen viele Unternehmen nach dem Abarbeiten ihrer alten Auftragsbestände damit, ihre Kapazitäten an das Niveau der nun niedrigeren Auftragseingänge anzupassen. Zahlreiche Unternehmen in der Projektentwicklung stehen weiterhin vor einer schwierigen Situation, und nach wie vor sind einige Unternehmen von der Insolvenz bedroht. Angesichts einer dauerhaft niedrigen Nachfrage und weiterer Stornierungen wird sich diese kritische Lage voraussichtlich nur sehr langsam verbessern. Für Hoffnung sorgen die Maßnahmen des Wachstumschancengesetzes, die nach einer langen Verhandlungsphase im Vermittlungsausschuss schlussendlich im März 2024 verabschiedet wurden. Auch die mittlerweile zumindest etwas niedrigeren Bauzinsen wirken positiv. So wurde der Höhepunkt der Zinsen für Kredite mit einer Sollzinsbindung von fünf bis zehn Jahren mit einem Wert von 3,9 Prozent im November 2023 erreicht, seitdem sind diese Kreditzinsen auf 3,6 Prozent (April 2024) gesunken (Bundesbank, 2024). Die Projektentwicklung leidet zusammen mit der Baubranche jedoch auch weiterhin unter den Unsicherheiten, die sich aus der Zinsentwicklung und der Inflation und den daraus resultierenden staatlichen und geldpolitischen Eingriffen ergeben.

Die Projektentwickler erhalten im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex auch ergänzende Konjunkturfragen zur Entwicklung der Vorverkäufe, Vorvermietungen und geplanten Grundstückskäufe. In der aktuellen Sommerbefragung erwarten 27,2 Prozent abnehmende Vorverkäufe in den nächsten zwölf Monaten (Abbildung 2-5). Das sind 0,2 Prozent weniger im Vergleich zum Vorquartal, aber vor allem mit 33,9 deutlich weniger als im Winter. Da gleichzeitig nun 33,3 Prozent von steigenden Vorverkäufen ausgehen, was den höchsten Wert seit Herbst 2021 darstellt, eröffnet eine Rückkehr der Nachfrage für immer mehr Projektentwickler bessere Perspektiven. Bei den Vorvermietungen war und ist die Lage besser, da die Nachfrage im Mietsegment aufgrund der hohen Kosten im Bau und der geringen Neubauangebote über die gesamte Krise hinweg hoch geblieben ist. Hier gehen 47,1 Prozent von steigenden und nur noch 2,9 Prozent von sinkenden Vorvermietungen aus (Abbildung 2-6). Ebenfalls positiver ist die Erwartungshaltung bei den Grundstückskäufen, wo mittlerweile wieder 38,5 Prozent mit steigenden Grundstückskäufen rechnen (Abbildung 2-7).

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

Frage an Projektentwickler

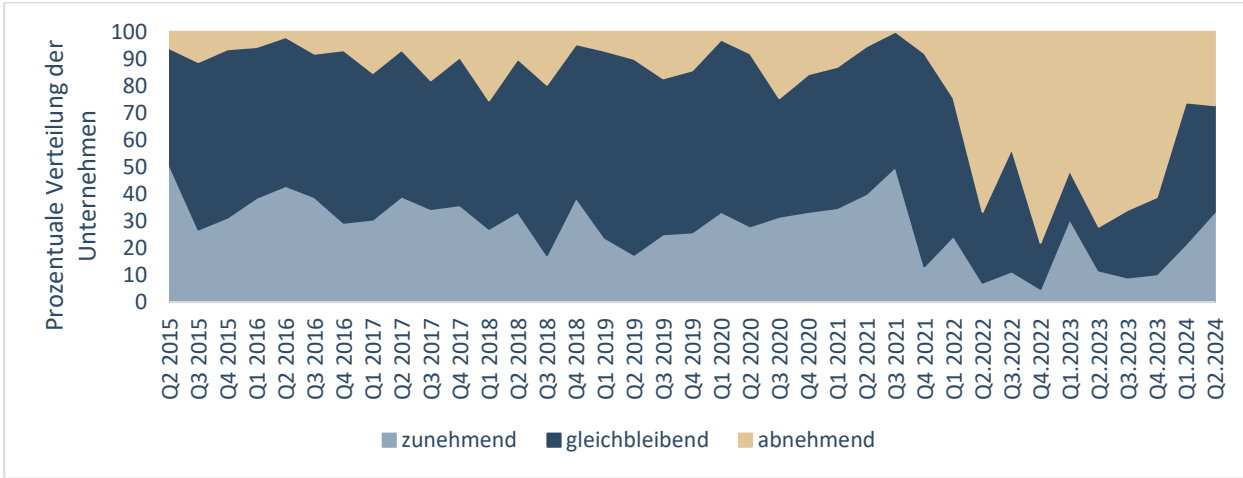


Abbildung 2-6: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

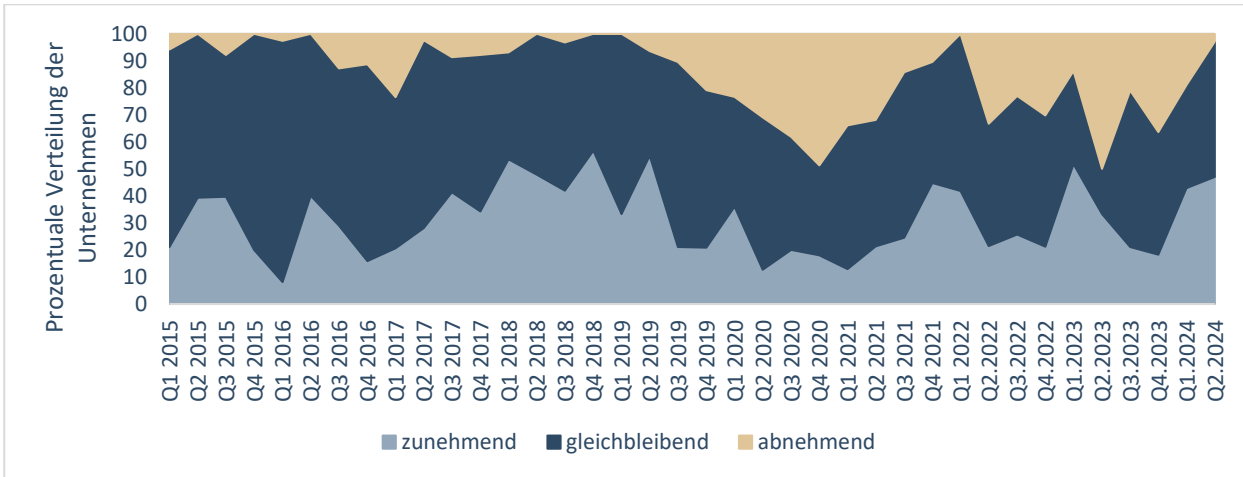
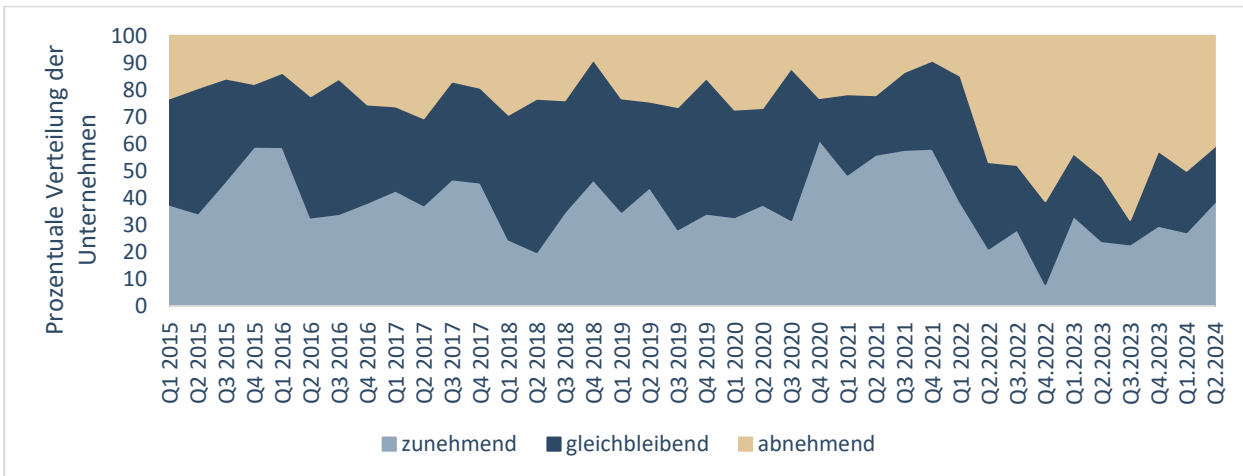


Abbildung 2-7: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Sonderfrage – Politische Maßnahmen zur Wirtschaftswende

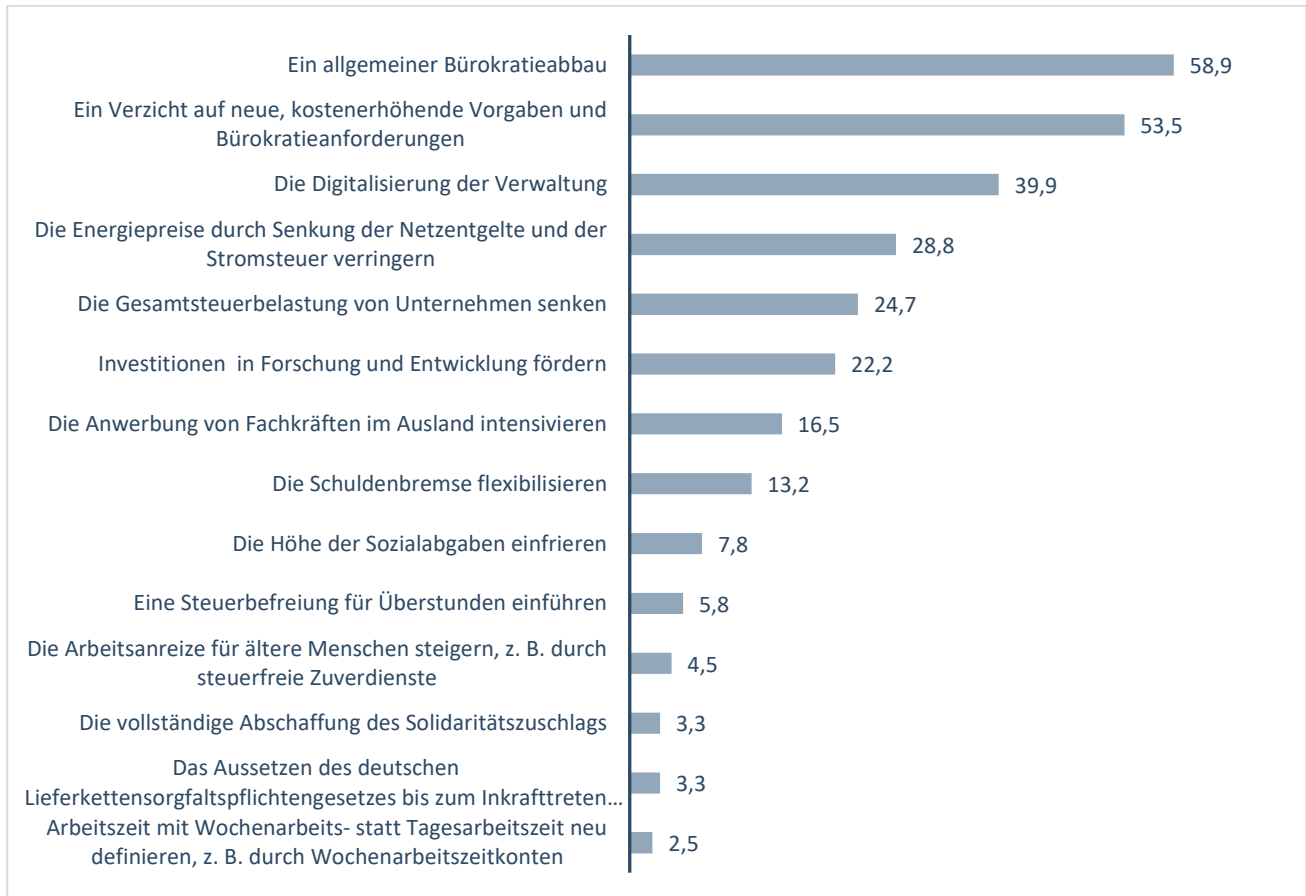
Die Sonderfrage widmet sich diesmal den politischen Maßnahmen, die angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage derzeit unter dem Stichwort „Wirtschaftswende“ diskutiert werden. Die Immobilienbranche leidet wie auch andere Branchen unter einem ansteigenden Erfüllungsaufwand und Regulierungskosten (Henger/Voigtländer, 2024). Viele Rechtsbereiche erfordern eine umfassende und immer komplexere Bürokratie von Seiten der Unternehmen und der öffentlichen Hand (ZIA, 2024). Einige Bundesländer wie beispielweise Bayern haben hier zuletzt konkrete Ankündigungen gemacht, wollen Verwaltungsvorschriften streichen und bestimmte Erleichterungen im Wohnungsbau umsetzen. Neben dem Bürokratieabbau sind zudem staatliche Impulse angebracht, welche die schwierige Lage der Baubranche und in der Projektentwicklung adressieren. Dies gilt im Besonderen für den Wohnungsbau, der dazu beitragen muss, dass sich die in vielen Regionen hoch angespannten Märkte aufgrund eines nicht ausreichenden Wohnungsangebots wieder entspannen können. Die im Rahmen des Wachstumschancengesetzes umgesetzte befristete Einführung einer degressiven AfA für Wohngebäude und die Sonder-Abschreibung für den Neubau von Mietwohnungen waren in diesem Zusammenhang wichtige Bausteine, um für kostenseitige Entlastungen zu sorgen.

Die Sonderfrage widmet sich vor diesem Hintergrund den politischen Maßnahmen, die angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage aktuell diskutiert werden. Gefragt wurde dabei nach Maßnahmen, die neben branchenspezifischen Maßnahmen wie der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung oder der Senkung der staatlich bedingten Kosten beim Bau als besonders wichtig erachtet werden. Dabei wurden den Befragten 14 konkrete Vorschläge gemacht (Abbildung 3-1). Mit großem Abstand am wichtigsten ist für die Immobilienunternehmen das Thema Bürokratie. So fordern 58,8 Prozent einen allgemeinen Bürokratieabbau und 53,5 Prozent den Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben. An dritter Stelle wird von den Geschäftsführern und leitenden Angestellten der Immobilienunternehmen die Digitalisierung der Verwaltung genannt (39,9 Prozent). Darüber hinaus wurde häufig angeführt, die Energiepreise durch Senkung der Netzentgelte und der Stromsteuer zu verringern (28,8 Prozent), die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen zu senken (24,7 Prozent) und Investitionen in die Forschung und Entwicklung zu fördern (22,2 Prozent).

Wie Abbildung 3-2 zeigt, sind die Bedürfnisse und der Wunsch nach besseren Rahmenbedingungen in den Teilssegmenten sehr ähnlich. So sind für den Bürosektor Entlastungen bei den Energiepreisen und die Anwerbung von Fachkräften im Ausland besonders wichtig. Darüber hinaus wird insbesondere von den Projektentwicklern und der Wohnungswirtschaft gefordert, dass die Steuerbelastung der Unternehmen gesenkt wird.

Abbildung 3-1: Politischen Maßnahmen zur Wirtschaftswende aus Sicht der Immobilienunternehmen

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 17. Mai bis 10. Juni 2024; n = 117)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage wird aktuell über eine Wirtschaftswende diskutiert. Was sind aus Ihrer Sicht – neben branchenspezifischen Maßnahmen wie der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung oder der Senkung der staatlich bedingten Kosten beim Bau – die drei wichtigsten politischen Maßnahmen für eine erfolgreiche Wirtschaftswende in Deutschland?“ * bis zum Inkrafttreten der EU-Lieferkettenrichtlinie

Abbildung 3-2: Die fünf wichtigsten politischen Maßnahmen aus Sicht der einzelnen Teilmärkte

Angaben in Prozent, Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2024 (Befragungszeitraum 17. Mai bis 10. Juni 2024; n = 117)

| Büro | |
|---|------|
| Ein Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben und Bürokratieanforderungen | 59,3 |
| Ein allgemeiner Bürokratieabbau | 59,3 |
| Die Energiepreise durch Senkung der Netzentgelte und der Stromsteuer verringern | 32,2 |
| Die Anwerbung von Fachkräften im Ausland intensivieren | 30,5 |
| Die Digitalisierung der Verwaltung | 23,7 |
| Handel | |
| Ein Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben und Bürokratieanforderungen | 73,9 |
| Ein allgemeiner Bürokratieabbau | 60,9 |
| Die Digitalisierung der Verwaltung | 39,1 |
| Investitionen in Forschung und Entwicklung fördern | 30,4 |
| Die Energiepreise durch Senkung der Netzentgelte und der Stromsteuer verringern | 26,1 |
| Wohnen | |
| Ein allgemeiner Bürokratieabbau | 56,2 |
| Ein Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben und Bürokratieanforderungen | 45,7 |
| Die Energiepreise durch Senkung der Netzentgelte und der Stromsteuer verringern | 43,8 |
| Die Digitalisierung der Verwaltung | 41,9 |
| Die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen senken | 27,6 |
| Projektentwickler | |
| Ein Verzicht auf neue, kostenerhöhende Vorgaben und Bürokratieanforderungen | 64,3 |
| Ein allgemeiner Bürokratieabbau | 59,5 |
| Die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen senken | 42,9 |
| Die Digitalisierung der Verwaltung | 42,9 |
| Die Schuldenbremse flexibilisieren | 19,1 |

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: „Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage wird aktuell über eine Wirtschaftswende diskutiert. Was sind aus Ihrer Sicht – neben branchenspezifischen Maßnahmen wie der Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung oder der Senkung der staatlich bedingten Kosten beim Bau – die drei wichtigsten politischen Maßnahmen für eine erfolgreiche Wirtschaftswende in Deutschland?“

Literaturverzeichnis

Bundesbank, 2024, Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036> [14.6.2024]

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Grömling, Michael / Henger, Ralph / Obst, Thomas / Puls, Thomas / Tiedemann, Jurek / Voigtländer, Michael / Werner, Dirk, 2024, Volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft, Gutachten für den Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit – wie sozial ist die Transformation im Wohnungsmarkt? in: Bergmann, Knut / Diermeier, Matthias (Hg.), Transformationspolitik. Anspruch und Wirklichkeit der Ampel-Koalition, S. 179–191

IW – Institut der deutschen Wirtschaft, 2024, Stagnation im sechsten Jahr, IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2024, IW-Kooperationscluster Makroökonomie und Konjunktur, IW-Report, Nr. 24, Köln

Statistisches Bundesamt, 2024, Dashboard Deutschland, <https://www.dashboard-deutschland.de> [14.6.2024]

ZIA – Zentraler Immobilienausschuss, 2024, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen, Berlin

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1-1: Breite Stimmungsaufhellung und weiterhin schwierige Lage in der Projektentwicklung..... | 5 |
| Abbildung 1-2: Zum zweiten Mal positivere Lageeinschätzung und Erwartungshaltung | 6 |
| Abbildung 1-3: Breite Stimmungsaufhellung in allen Teilsegmenten | 6 |
| Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln? | 8 |
| Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln? | 9 |
| Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?..... | 9 |
| Abbildung 4-4: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen 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 3-1: Politischen Maßnahmen zur Wirtschaftswende aus Sicht der Immobilienunternehmen | 13 |
| Abbildung 3-2: Die fünf wichtigsten politischen Maßnahmen aus Sicht der einzelnen Teilmärkte | 14 |

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 und leitenden Angestellten 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, Vorstände und leitenden Angestellte 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 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).

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 leitenden Angestellten von rund 1.200 Immobilien-Unternehmen. Das Unternehmenspanel der Befragung hat mittlerweile eine Größe von gut 400 Firmen. Mit dem ZIA als neuem 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 |
|---|--|---|