



Winterdepression in der Immobilienwirtschaft

Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Dr. Ralph Henger, Prof. Dr. Michael Voigtländer

Auftraggeber:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Köln, 21.12.2022

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:

Dezember 2022

Zentrale Ergebnisse

Die Winterbefragung der Immobilienunternehmen Ende 2022 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) markiert einen erneuten Tiefpunkt. Das Immobilienklima hat sich gegenüber dem Vorquartal deutlich verschlechtert und rutscht mit -9,1 Punkten ins Negative. Das ist der schlechteste gemessene Wert seit Beginn der Befragung im Jahr 2014. Gegenüber dem Vorquartal wird insbesondere die Lage der Unternehmen deutlich schlechter eingeschätzt, der Wert beträgt nur noch 6,3 Punkte. Der Stimmungseinbruch betrifft speziell das Wohnsegment und die Projektentwickler. Der Erwartungswert des Index liegt nun bei -23,4, eine leichte Verschlechterung gegenüber dem Vorquartal. Die Sorgen vor einer Rezession mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nachfrage sowie vor weiter verschlechterten Finanzierungsbedingungen spiegeln sich in diesen Zahlen. Die Ergebnisse im Einzelnen:

- Im **Bürosektor** hatte sich die Lage im Herbst besonders stark verschlechtert, in diesem Quartal dagegen gibt es nur leichte Korrekturen nach unten. Die Lage wird nun mit 33,3 bewertet, was immer noch die beste Bewertung aller Segmente darstellt (-1,6 gegenüber dem Vorquartal). Die Erwartungen betragen nun -17,6 Punkte, ein Minus von 1,8 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Mit einem Wert von 6,3 ist das Immobilienklima im Vergleich zu den anderen Segmenten relativ hoch bewertet. Allerdings gehen 59 Prozent der Unternehmen davon aus, dass die Preise in den nächsten 12 Monaten sinken könnten.
- Auch im **Handelsimmobiliensektor** hat sich der Index ausgehend von einem niedrigen Niveau stabil entwickelt, das Immobilienklima beträgt nun -15,8 Punkte, eine Reduktion um 0,8 Punkte gegenüber dem Vorquartal. Die Lage wird nun mit 23,8 Punkten bewertet (-2,3), die Erwartungen mit -47,6 Punkten (-0,2). 71 Prozent der Unternehmen erwarten mittlerweile einen möglichen Preisrückgang bei Handelsimmobilien in den nächsten 12 Monaten.
- Im **Wohnsegment** wird speziell die Lage schlechter eingeschätzt, der Wert ist markant um 26,2 Punkte auf nun genau Null gesunken. Die Erwartungen haben sich dagegen leicht um 2,4 Punkte auf -25,0 Punkte verbessert. Insgesamt liegt das Immobilienklima damit bei einem Wert von -12,9 Punkte (-10,5 gegenüber dem Vorquartal). Neben den gestiegenen Zinsen, die die Preisentwicklung drücken, belasten die Wohnungsunternehmen vorrangig die hohen Energiepreise, die sie für ihre Mieter in der Regel vorfinanzieren müssen und die sie erst später über die Nebenkostenabrechnung von den Mietern erstattet bekommen, sofern die Mieter zahlungsfähig sind. Noch gehen rund 55 Prozent der Unternehmen von konstanten Preisen bei ihren Immobilienbeständen aus.
- Bei den **Projektentwicklern** ist der Stimmungseinbruch besonders drastisch. Das Immobilienklima sinkt auf den Wert -22,4, ein Minus von 25,6. Die Lage wird um 17 Punkte schlechter bewertet als im Vorquartal, die Erwartungen sogar um 34 Punkte. Die Projektentwickler leiden derzeit unter dem starken Rückgang der Nachfrage und somit zahlreichen unverkauften Objekten beziehungsweise Bauvorhaben. 76,3 Prozent der Projektentwickler rechnen mit weiter abnehmenden Vorverkäufen in den nächsten 12 Monaten. Das ist der niedrigste Wert gemessenen Wert seit 2014.
- In der Kombination aus gestiegenen Energiepreisen, höheren Zinsen und anziehenden Baukosten hält mit 53,7 Prozent eine Mehrheit der Unternehmen an ihren bisherigen Plänen zur Durchführung von Effizienzmaßnahmen in ihren Gebäudebeständen fest. Wie die Sonderfragen zeigen, konnten viele Unternehmen kurzfristig bereits Energieeinsparungen realisieren: 46,1 Prozent der Unternehmen gaben an, dass sie mehr als fünf Prozent an Wärmeenergie einsparen konnten, 19,4 Prozent mehr als zehn Prozent.

Inhaltsverzeichnis

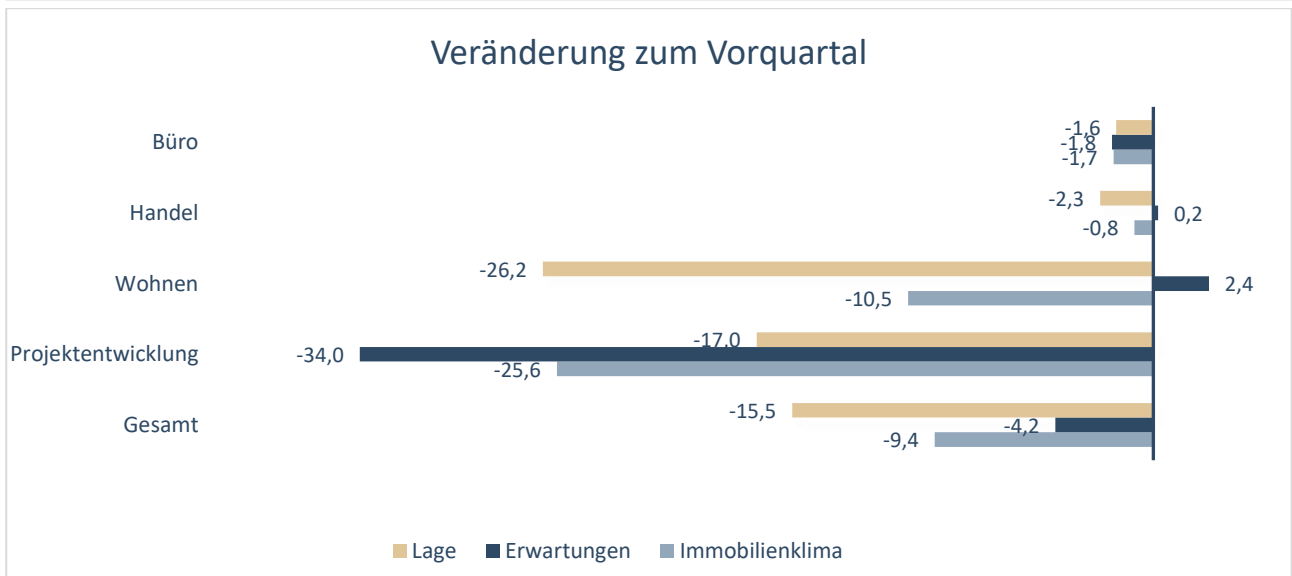
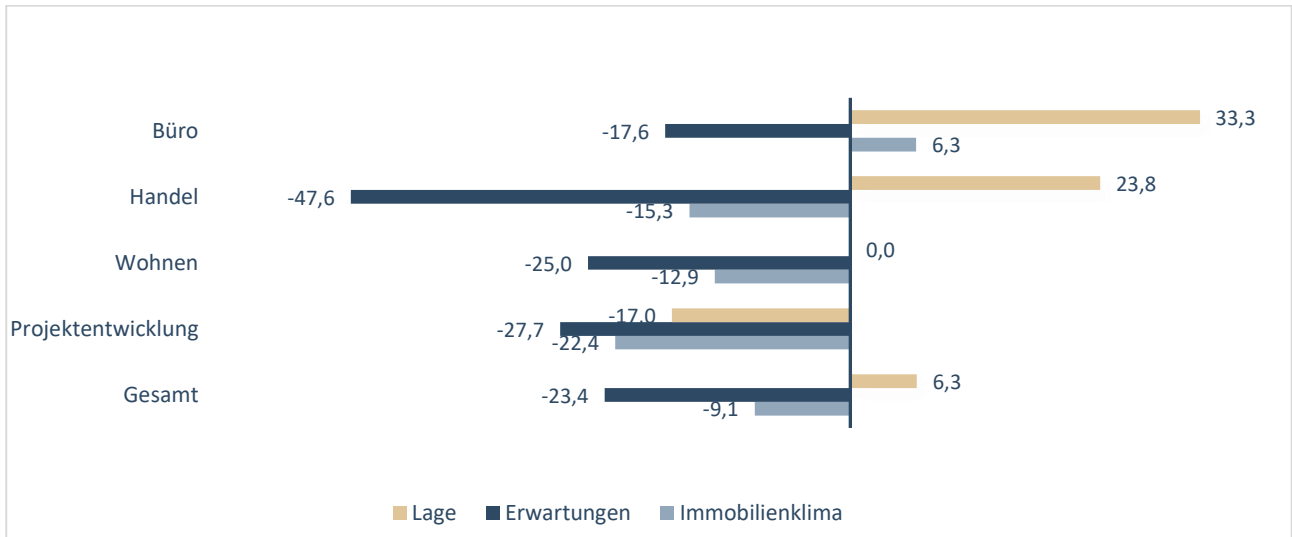
1	Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2	Immobilienklima – Einzelergebnisse	6
2.1	Büro	6
2.2	Handel.....	7
2.3	Wohnen	7
2.4	Projektentwicklung.....	9
2.5	Finanzierungsbedingungen	11
3	Sonderfragen	12
	Abbildungsverzeichnis.....	16
	Literaturverzeichnis	16
	Anhang – Zielsetzung und Konzeption	17
	Anhang – Fragebogen.....	19

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Deutschland steuert auf eine Rezession zu. Diese wird zwar vermutlich weniger schwerwiegend sein als erwartet, aber nichtsdestotrotz rechnet etwa das IW aktuell mit einem Rückgang des BIP um rund 0,8 Prozent im nächsten Jahr (Bardt et al., 2022). Diese Perspektive hat auch Auswirkungen auf die Stimmungslage der Immobilienwirtschaft. Das Immobilienklima hat sich gegenüber dem Vorquartal deutlich eingetrübt, der Wert sinkt um 9,4 Punkte auf einen neuen Tiefstand von -9,1 Punkten. Gegenüber dem Vorquartal wird insbesondere die Lage der Unternehmen deutlich schlechter eingeschätzt, der Wert beträgt nur noch 6,3 Punkte (Abbildung 1-1). Noch vor einem Jahr lag dieser Wert mit 65,6 Punkten auf sehr hohem Niveau.

Abbildung 1-1: Schlechte Stimmungslage auf breiter Front

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 4. Quartal 2022 (Befragungszeitraum 18. November bis 12. Dezember 2022; n = 97). 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).

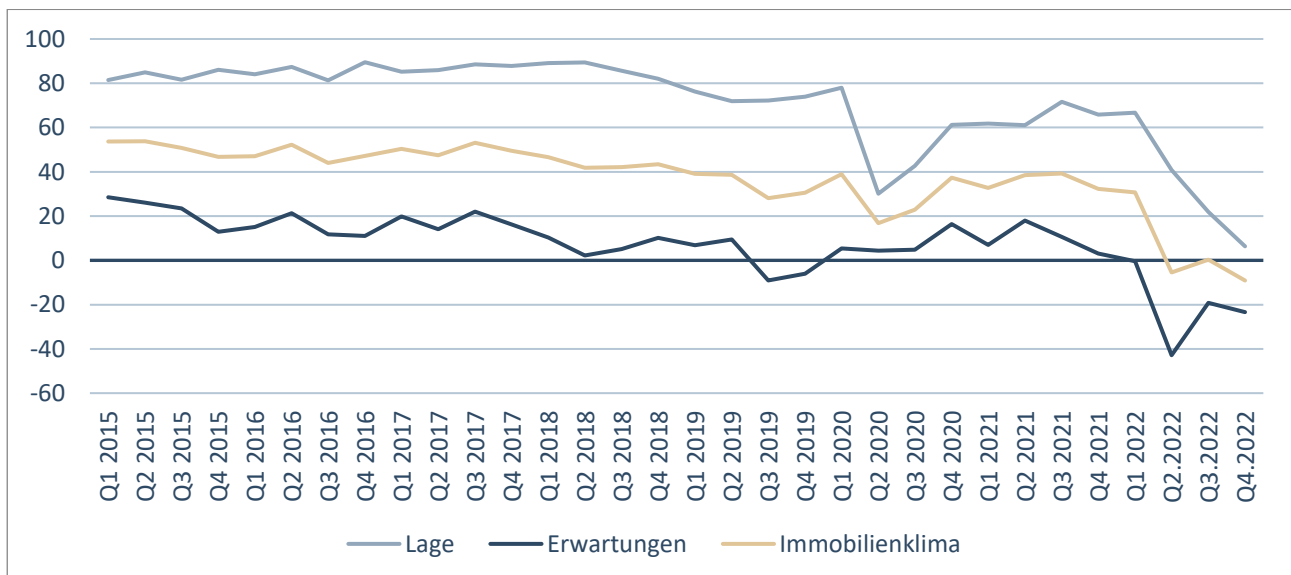


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 1-2 zeigt die Entwicklung der Stimmungslage im Zeitablauf, die aktuelle Verschlechterung der Lageeinschätzung ist die vierte in Folge. Dies verdeutlicht, wie rapide sich die Stimmungslage der Branche innerhalb eines Jahres verändert hat. Zu betonen ist dabei jedoch, dass ein Wert von null für eine befriedigende beziehungsweise saisonübliche Lage steht, erst bei einer negativen Bewertung bezeichnet eine Mehrheit der Unternehmen die Lage als schlecht. Entsprechend kann gefolgert werden, dass zwar der Boom im Immobilienmarkt nun vorbei zu sein scheint, jedoch aus Sicht der Branche mit Ausnahme der Projektentwickler (siehe Abbildung 1-1) keine Rezession vorliegt. Vielmehr haben die schnellen Veränderungen der letzten Monate zu einer Normalisierung geführt, in der die Immobilienfirmen ihre Geschäftslage neutral einschätzen. Allerdings geht auch in diesem Quartal eine Mehrheit der Teilnehmer davon aus, dass sich die Lage in den nächsten 12 Monaten verschlechtern wird, der Erwartungswert beträgt nun -23,4 Punkte. Damit befindet sich die Branche weiterhin in einer Abschwungphase. Zwar waren die Unternehmen im 2. Quartal noch pessimistischer, doch gegenüber dem 3. Quartal stellt dies einen Rückgang um 4,2 Punkte dar. Genauere Hintergründe zur Ermittlung der Werte finden sich im Anhang. Insgesamt ist damit festzustellen, dass sich die Situation der Branche nachhaltig verändert hat. Während die Corona-Pandemie 2020 letztlich nur für einen kurzfristigen Schock sorgte, von dem sich die Unternehmen schnell erholten, stellt die Mixtur aus Energiekrise, nachlassender Wirtschaftskraft und vor allem stark steigenden Zinsen eine deutlich größere Herausforderung für die Branche dar.

Abbildung 1-2: Neuer Tiefstand des Immobilienklimas

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).

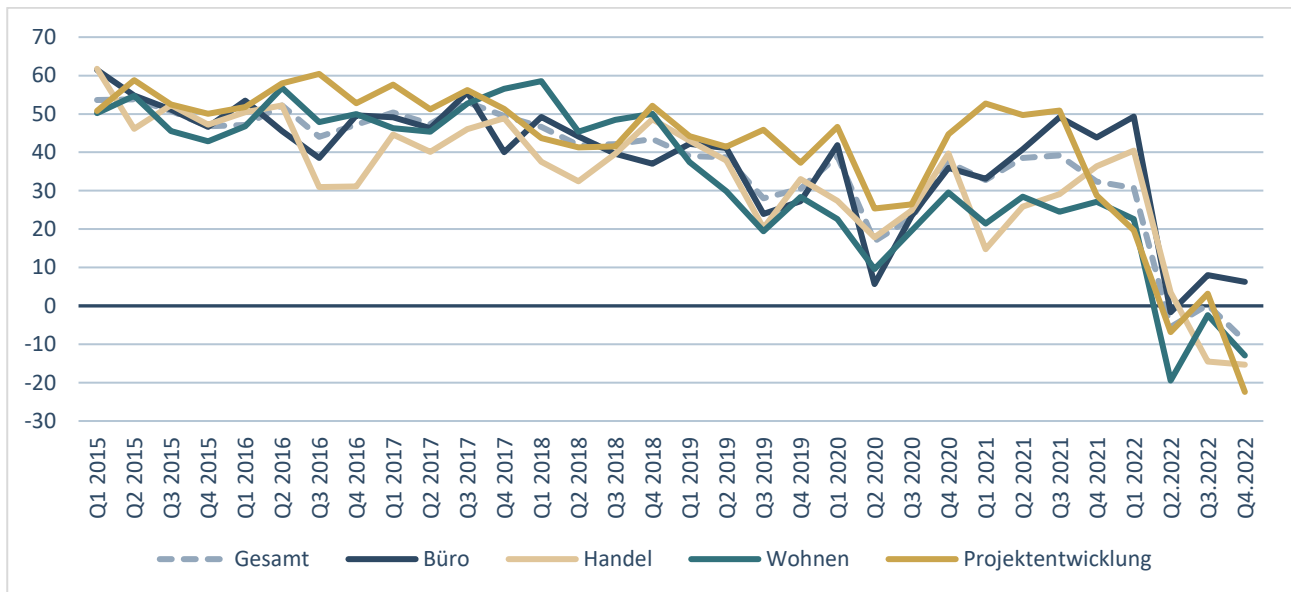


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, [Link zur interaktiven Grafik](#)

Die Einschätzungen in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarktes synchronisieren sich dabei zunehmend (Abbildung 1-3). Einzig die Unternehmen im Büromarkt schätzen ihre Lage noch etwas günstiger ein, aber über alle Segmente hinweg gab es in diesem Quartal eine schlechtere Einordnung der Geschäftslage. Und auch die Erwartungen sind zumindest im Wohnen und in der Projektentwicklung deutlich heruntergegangen. Damit ist nun in allen Segmenten bis auf den Bürosektor das Immobilienklima negativ.

Abbildung 1-3: Absturz des Immobilienklimas in der Projektentwicklung

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 Antworten 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

Im Bürosektor hatte sich die Lage im letzten Quartal besonders stark verschlechtert, in diesem Quartal dagegen gibt es nur leichte Korrekturen bei Lage und Erwartungen nach unten. Die Lage wird nun mit 33,3 bewertet, was immer noch die höchste Bewertung aller Segmente darstellt (-1,6 gegenüber dem Vorquartal). Die Erwartungen betragen nun -17,6 Punkte, ein Minus von 1,8 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Mit einem Wert von 6,3 ist das Immobilienklima im Vergleich zu den anderen Segmenten noch relativ hoch bewertet. Insgesamt scheint das Segment von der stabilen Beschäftigungslage, gerade in unternehmensnahen Dienstleistungsbereichen, und tendenziell länger laufenden Mietverträgen zu profitieren.

Optimistischer sind die Unternehmen im Bürosegment vor allem hinsichtlich der Büromieten. Hier gehen 95 Prozent von steigenden Mieten in den nächsten 12 Monaten aus, im Durchschnitt sind es dagegen 65 Prozent. Allerdings gehen 59 Prozent der Unternehmen mit Bürobeständen davon aus, dass die Preise für Büroimmobilien in den nächsten 12 Monaten sinken könnten, dies liegt leicht über dem Durchschnitt der Befragten (58 Prozent). Die Perspektiven auf die Wertentwicklung haben sich aber über alle Segmente deutlich verschlechtert, noch im letzten Quartal haben nur knapp 23 Prozent mit möglichen fallenden Preisen in den nächsten 12 Monaten gerechnet (Abbildung 2-1).

Dies wirkt sich auch auf potenzielle Zukäufe aus: Während im letzten Quartal noch etwa 43 Prozent ihre Portfolien erweitern wollten, sind es jetzt nur noch 23 Prozent, knapp 14 Prozent wollen ihren Bestand sogar verringern. Über alle Segmente hinweg hat sich die Einschätzung diesbezüglich jedoch nicht verändert, rund 40 Prozent wollen zukaufen, etwa 17 Prozent den Bestand verringern, dies entspricht in etwa den Werten des Vorquartals (Abbildung 2-2).

2.2 Handel

Im Handelsimmobiliensektor hat sich der Index ausgehend von einem niedrigen Niveau stabil entwickelt, das Immobilienklima beträgt nun -15,8 Punkte, eine Reduktion um 0,8 Punkte gegenüber dem Vorquartal. Die Lage wird mit 23,8 Punkten bewertet (-2,3), die Erwartungen mit -47,6 Punkten (-0,2). Der starke Anstieg der Inflation in Verbindung mit fallenden Reallöhnen belastet den Einzelhandel in besonderer Weise und damit auch die Einzelhandelsvermieter. Zudem treiben auch steigende Energiepreise noch mehr Händler zu einer Flächenreduktion, die Vermietung von Flächen kann somit noch schwieriger werden. Entsprechend ist der Erwartungswert unter allen Segmenten besonders schlecht.

Weniger optimistisch sind die Vermieter von Einzelhandelsflächen auch, dass sie die Mieten steigern können. Zwar geht auch hier eine Mehrheit von steigenden Mieten in den nächsten 12 Monaten aus (57 Prozent), aber noch zwei Quartale vorher lag der Anteil bei 71 Prozent. Dafür erwarten mehr Unternehmen in diesem Segment einen möglichen Rückgang der Preise für Einzelhandelsimmobilien, nämlich 71 Prozent im Vergleich zu 58 Prozent bei allen Unternehmen. Auch hier hat sich die Stimmungslage deutlich verändert, noch im Vorquartal rechneten nur 14 Prozent der Unternehmen mit einer Wertkorrektur. Stärker noch als in den anderen Segmenten wird dies aber anscheinend ebenso als Chance gesehen, denn eine Mehrheit (71 Prozent) möchte seine Bestände in den nächsten 12 Monaten erweitern, im Vorquartal waren es nur 58 Prozent.

2.3 Wohnen

Im Wohnsegment wird vor allem die Lage schlechter bewertet, der Wert ist um 26,2 Punkte gesunken auf nun null. Auch hier gilt, dass ein Wert von null für eine befriedigende beziehungsweise saisonübliche Lage steht und erst bei einer negativen Bewertung Mehrheit der Unternehmen die Lage als schlecht bewertet. Die Erwartungen haben sich dagegen leicht um 2,4 Punkte auf -25,0 Punkte verbessert. Insgesamt liegt das Immobilienklima damit bei einem Wert von -12,9 Punkte (-10,5 gegenüber dem Vorquartal). Besonders belastend für Wohnungsunternehmen sind die hohen Energiepreise, die sie für ihre Mieter vorfinanzieren müssen und die sie erst später über die Nebenkostenabrechnung von den Mietern erstattet bekommen, sofern die Mieter zahlungsfähig sind. Wie Sagner/Voigtländer (2022) vor kurzem zeigten, sind die Abschläge für die Wärmekosten bereits bis zum 3. Quartal 2022 um durchschnittlich 48 Prozent bei Neuverträgen gestiegen.

71 Prozent der Wohnungsunternehmen gehen dennoch von einer Steigerung der Mieten aus. Dies sind allerdings weniger als im letzten Quartal (85 Prozent). Zudem muss berücksichtigt werden, dass auch bei einer Steigerung angesichts der hohen Inflationsrate die Realmieten letztlich sinken. Rund 45 Prozent der Unternehmen gehen mittlerweile von einem möglichen Sinken der Wohnimmobilienpreise aus, im Vorquartal waren es dagegen nur 8 Prozent. Nichtsdestotrotz sind die Wohnimmobilienvermieter damit optimistischer als die Gewerbeimmobilienvermieter, denn die Mehrheit geht von einer Stabilität der Preise aus. Darüber hinaus möchten mit 43 Prozent deutlich mehr Unternehmen ihre Bestände erweitern als verkleinern (17 Prozent), was verdeutlicht, dass trotz schwieriger Rahmenbedingungen weiter Investitionen getätigt werden.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

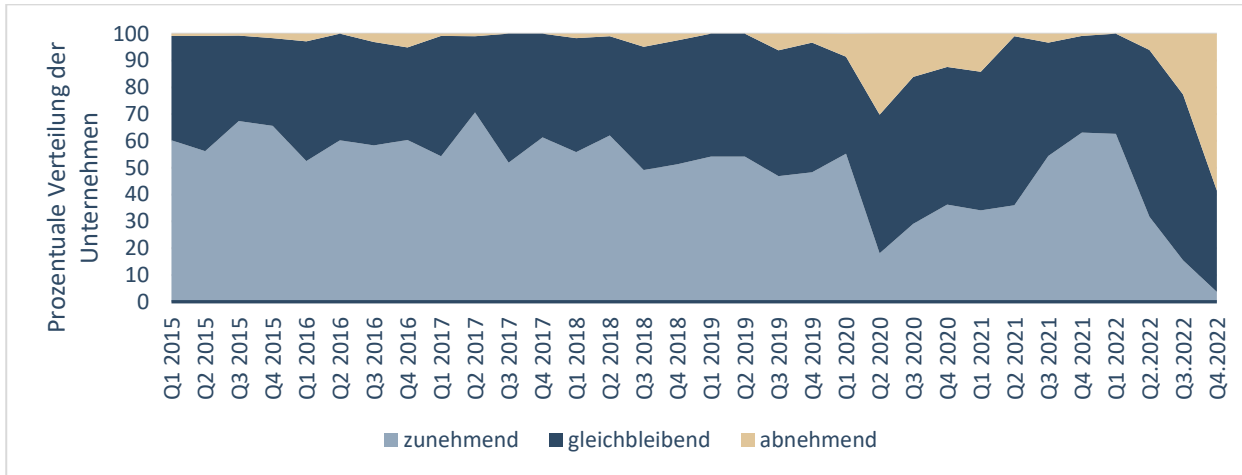


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

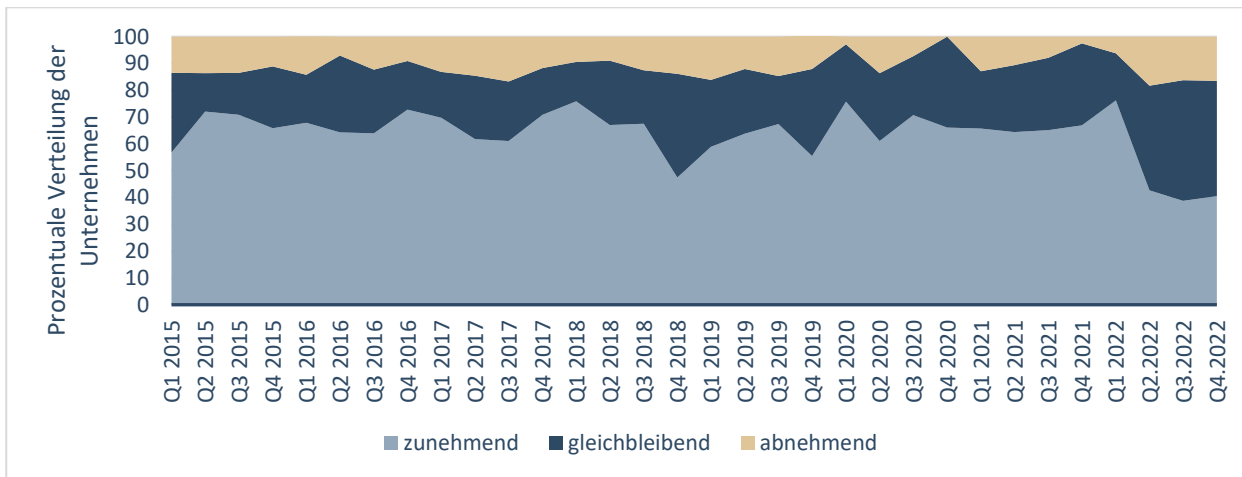
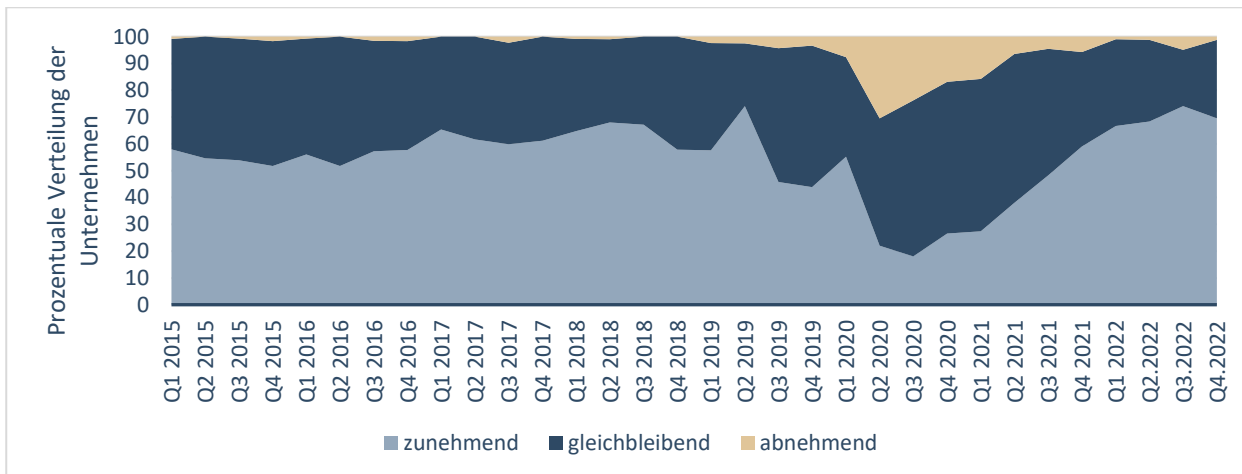


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.4 Projektentwicklung

Bei den Projektentwicklern ist der Stimmungseinbruch besonders drastisch. Das Immobilienklima sinkt auf den Wert -22,4, ein Minus von 25,6 gegenüber dem Vorquartal. Die Lage wird um 17 Punkte schlechter bewertet als im Vorquartal, die Erwartungen sogar um 34 Punkte. Die Projektentwickler leiden derzeit unter dem starken Rückgang der Nachfrage und somit zahlreichen unverkauften Objekten beziehungsweise Bauvorhaben. Gleichzeitig verteuern die gestiegenen Baukosten, und auch die weiter steigenden Standards den Bau von Immobilien.

Die Problemlage der Projektentwickler lässt sich vor allem an den Erwartungen an die Vorverkäufe festmachen. In diesem Quartal erwarten 76,3 Prozent der Projektentwickler weiter abnehmende Vorverkäufe in den nächsten 12 Monaten (Abbildung 2-4). Im Vorquartal waren es nur 43,2 Prozent. Etwas stabiler sind dagegen die Erwartungen bei den Vorvermietungen. Zwar erwarten nun 30,2 Prozent der Unternehmen eine abnehmende Vorvermietung, aber gegenüber dem Vorquartal ist dies nur eine Veränderung von rund 7 Prozent (Abbildung 2-5). Immerhin 21,2 Prozent der Unternehmen erwarten noch einen Anstieg der Vorvermietungen (-4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal).

Deutlich verändert haben sich aber auch die Pläne zu Grundstückskäufen. Nur noch 8,7 Prozent der Projektentwickler wollen das Niveau ihrer Grundstückskäufe steigern, vor einem Jahr waren es noch 58,1 Prozent. Dagegen wollen nun 58,7 Prozent die Grundstückskäufe reduzieren (Abbildung 2-6). Dies unterstreicht nicht nur die besondere Problemlage der Projektentwickler, sondern sie stellt auch ein gesellschaftliches Problem dar. Schließlich führt eine Reduzierung der Geschäftstätigkeit der Projektentwickler zu einer deutlichen Reduktion der Bautätigkeit – trotz nach wie vor aktueller Bedarfe, insbesondere im Wohnungsbau. (vgl. Henger/Voigtländer, 2021). Die Lage am Wohnungsmarkt dürfte sich entsprechend weiter anspannen; die Konkurrenz um bezahlbaren Wohnraum wächst dabei, auch durch die substanziell erhöhten Bedarfe durch die Flüchtlinge aus der Ukraine.

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

Frage an Projektentwickler

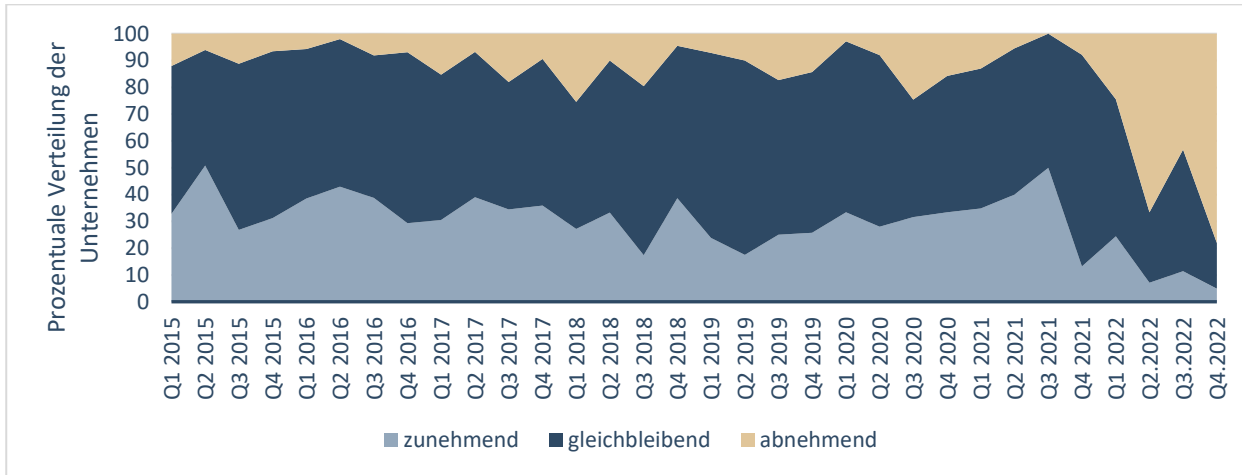


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

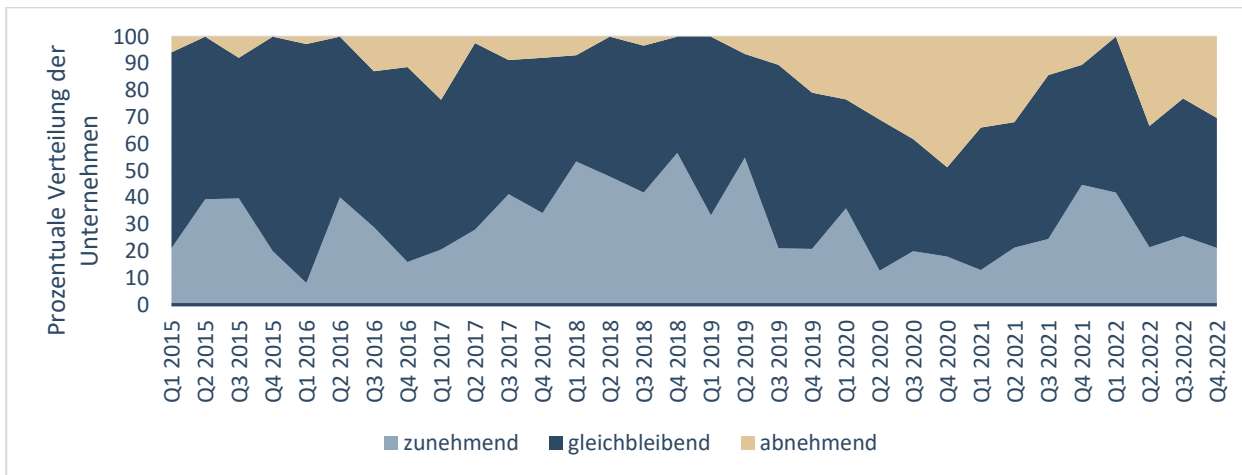
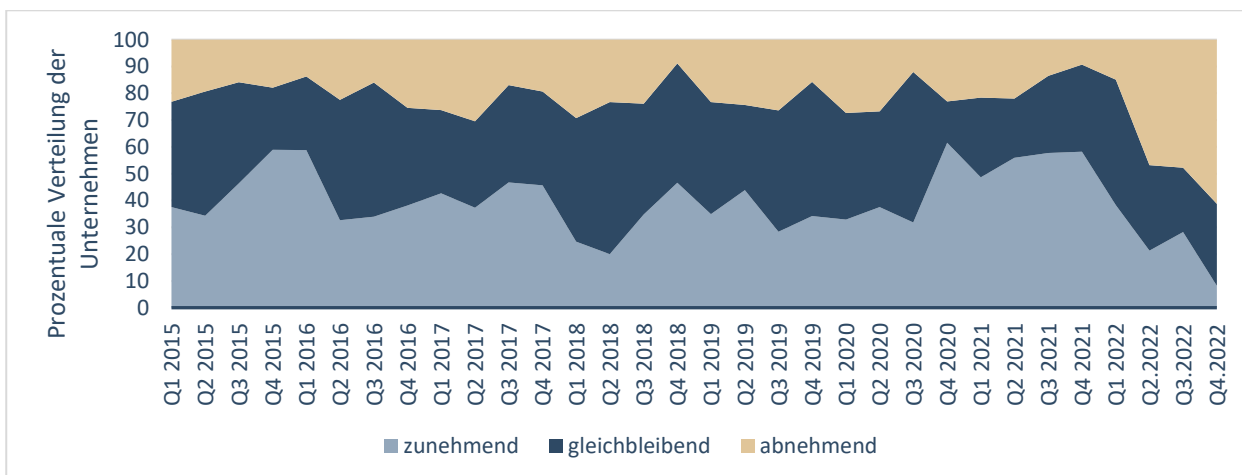


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

Frage an Projektentwickler



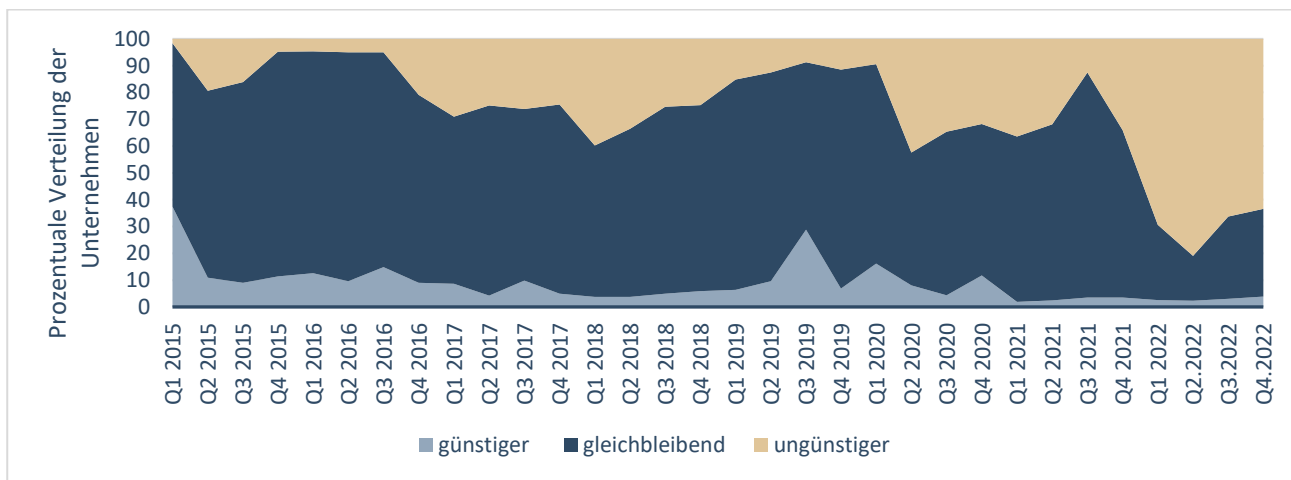
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.5 Finanzierungsbedingungen

Ein wesentlicher Treiber der veränderten Stimmungslage in der Immobilienwirtschaft ist die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen. Der deutliche Anstieg der langfristigen Zinsen seit Anfang des Jahres hat die Attraktivität von Immobilieninvestitionen deutlich vermindert. Mehrheitlich erwarten die Befragten dabei immer noch eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten. Zwar gehen nun mit 63,2 Prozent etwas weniger Unternehmen als noch im letzten Quartal von höheren Zinsen oder restriktiverer Kreditvergabe aus, aber dies ist immer noch eine deutliche Mehrheit (Abbildung 2-7). Nur 3,8 Prozent der Befragten erwarten dagegen günstigere Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten.

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

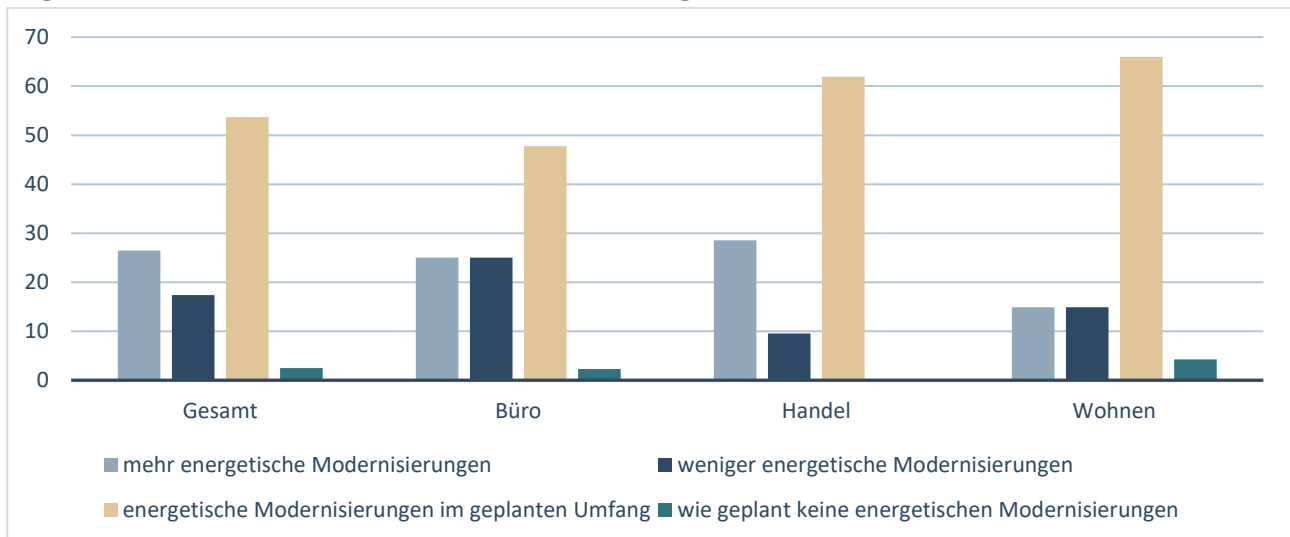
3 Sonderfragen

Mit dem starken Energiepreisanstieg ist die Bereitschaft, alternative und vor allem erneuerbare Energien zu nutzen, deutlich gestiegen. Andererseits belasten die großen Unsicherheiten sowie die gestiegenen Zinsen alle Investitionen. Vor diesem Hintergrund zielen die diesmaligen Sonderfragen darauf ab zu erfahren, wie die Unternehmen auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren und was die wesentlichen Hemmnisse sind.

Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Unternehmen an den bisherigen Plänen zur energetischen Modernisierung festhält. 53,7 Prozent der Unternehmen verfolgen die gleichen Pläne wie vor der Energiekrise, 26,4 Prozent wollen aber mehr investieren als vorher geplant, 17,4 Prozent dagegen weniger (Abbildung 3-1). Dies gilt im Wesentlichen für alle Segmente. Auffällig ist aber, dass insbesondere bei den Wohnungsunternehmen nur wenige von den bisherigen Plänen abweichen.

Abbildung 3-1: Pläne der Unternehmen zur Durchführung von energetischen Modernisierungen

Frage an Unternehmen mit Immobilien im Bestand, n = 56, Angaben in Prozent

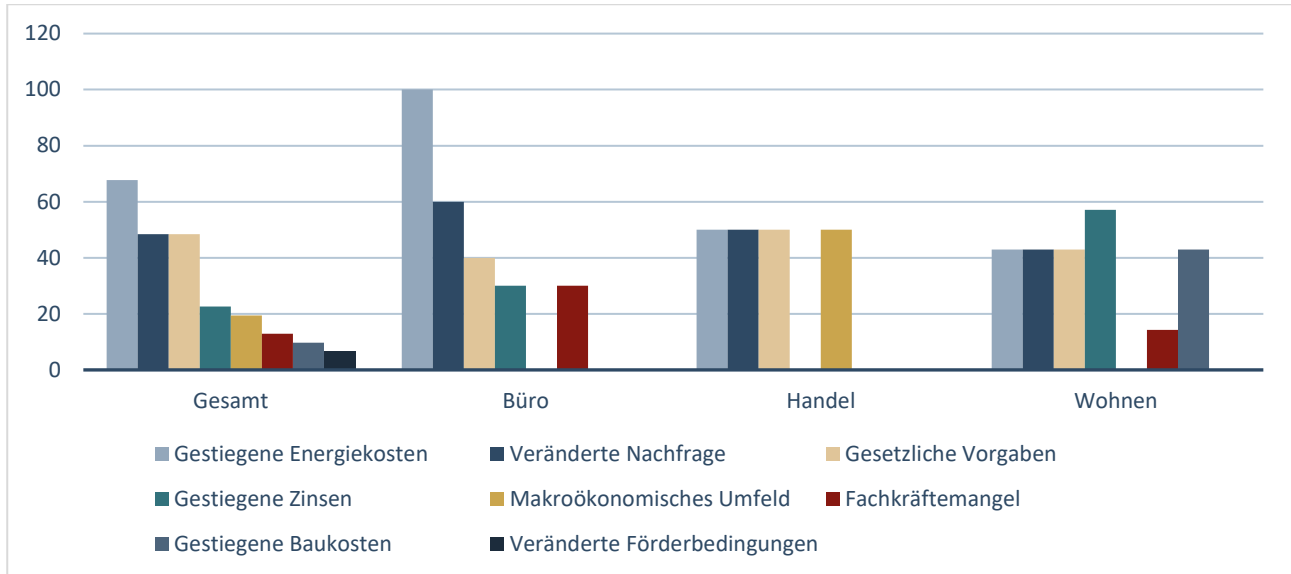


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Planen Sie den Umfang an energetischen Modernisierungen in Ihrem Gebäudebestand gegenüber Ihren ursprünglichen Planungen (Anfang 2022) für das nächste Jahr ... durchzuführen.

Weitergehend wurde gefragt, welche Gründe die Unternehmen jeweils für oder gegen Investitionen in die Energieeffizienz anführen (Abbildung 3-2). Der wesentliche Treiber für mehr energetische Modernisierungen sind demnach die gestiegenen Energiepreise, dies wurde von 67,7 Prozent der Befragten genannt. Darauf folgt die veränderte Nachfrage der Nutzer sowie gesetzliche Vorgaben. Als vierter Grund wurden überraschend auch höhere Zinsen als Treiber genannt, speziell bei Wohnungsunternehmen. Möglicherweise kann dies so interpretiert werden, dass die höheren Zinsen Alternativen zur Modernisierung – wie etwa eine Ausweitung des Bestands – weniger attraktiv machen und somit für Maßnahmen im vorhandenen Bestand zusätzliche Anreize setzen.

Abbildung 3-2: Gründe für die Durchführung von mehr energetischen Modernisierungen

Frage an Unternehmen mit Immobilien im Bestand, n = 32, Angaben in Prozent

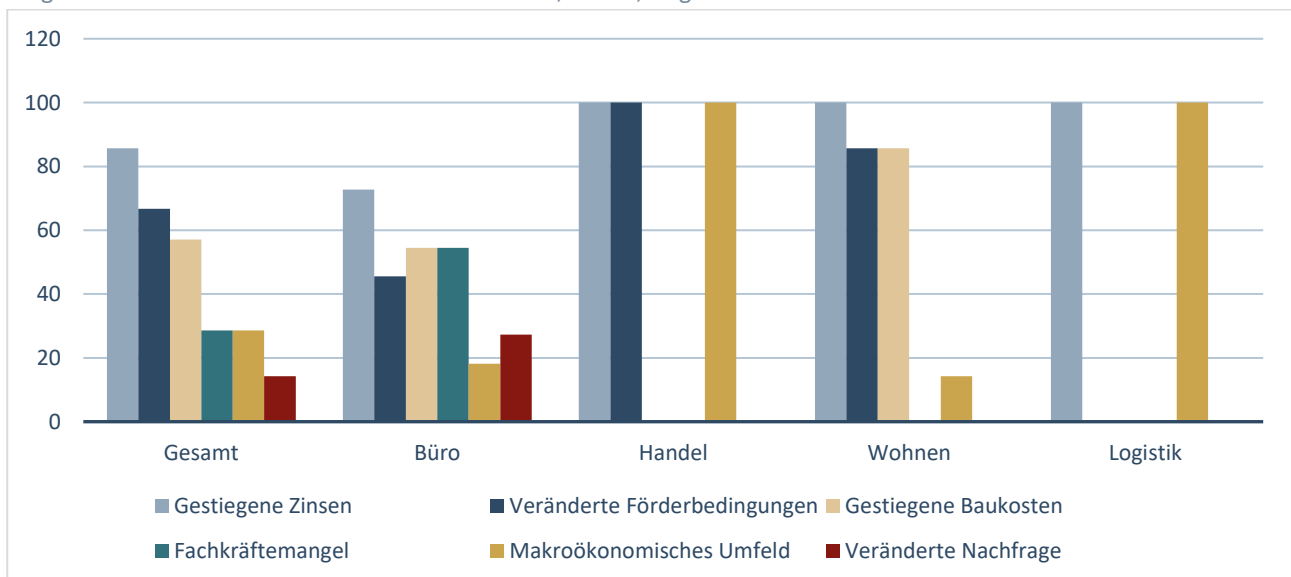


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Welche Gründe sind für Ihre Planänderungen maßgeblich?

Tatsächlich zeigen sich die gestiegenen Zinsen aber auch als starker Treiber für eine Reduktion der Modernisierungsmaßnahmen. 85,7 Prozent der Unternehmen, die weniger sanieren möchten, führen dies als wesentlichen Grund an. Hier scheint die Wirkrichtung vor allem von dem geplanten Anteil an Fremdkapital abzuhängen. Ein weiteres wesentliches Hemmnis sind die veränderten Förderbedingungen. Gerade das Förderchaos Anfang des Jahres, aber auch die nun insgesamt geringeren Förderungen haben die Planungen vieler Unternehmen konterkariert. Schließlich werden als dritter wesentlicher Grund die gestiegenen Baukosten genannt. Weniger gewichtig ist dagegen das Thema Fachkräfte, möglicherweise weil aufgrund des Rückgangs der Neubauvolumina aktuell Handwerker wieder leichter verfügbar sind.

Abbildung 3-3: Gründe für die Durchführung von weniger energetischen Modernisierungen

Frage an Unternehmen mit Immobilien im Bestand, n = 21, Angaben in Prozent

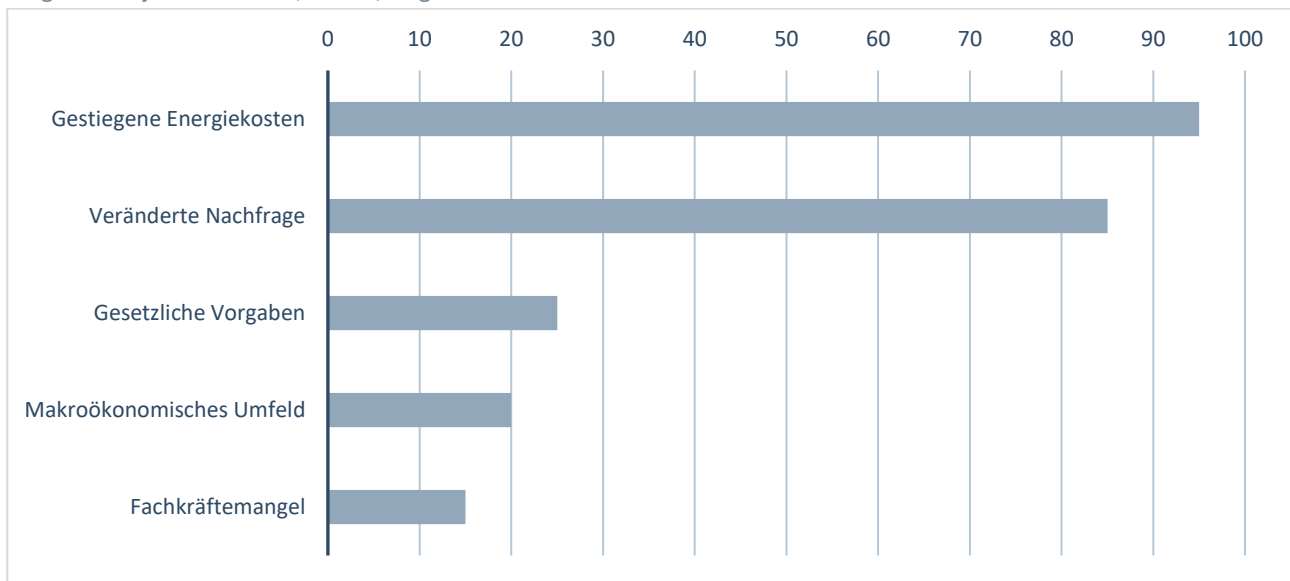


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Gründe Planänderungen

Um abzuschätzen, wie die veränderten Rahmenbedingungen den Neubau hinsichtlich Energiestandards beeinflussen, wurden die Projektentwickler gefragt, ob sie bei ihren Neubaufvorhaben höhere oder niedrigere Energieeffizienzstandards planen als ursprünglich vorgesehen. Das Ergebnis ist gespalten. Während 51 Prozent höhere Standards umsetzen wollen, geben 49 Prozent an, zukünftig geringere Standards gegenüber ihren ursprünglichen Planungen (Anfang 2022) vorzunehmen. Ähnlich wie bei den Bestandshaltern wurden als wesentliche Gründe hierfür die gestiegenen Energiekosten (95 Prozent), die veränderte Nachfrage (85 Prozent) und die gesetzlichen Vorgaben (25 Prozent) genannt.

Abbildung 3-4: Gründe für die Anhebung von Effizienzstandards in Neubauprojekten

Frage an Projektentwickler, n = 24, Angaben in Prozent

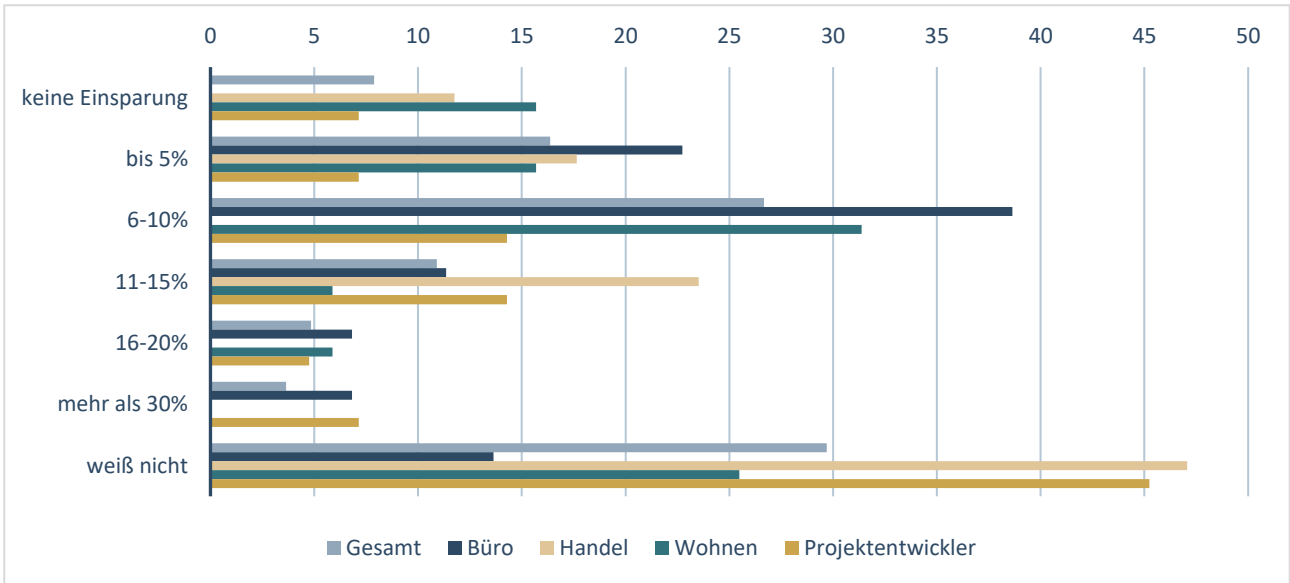


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Welche Gründe sind für Ihre Planänderungen maßgeblich?

Schließlich wurden die Unternehmen auch gefragt, ob die sie gegenüber dem Vorquartal (September 2022) bereits Energie einsparen konnten. Dem stimmten 62,3 Prozent der Unternehmen zu. 43 Prozent sparten bis zu 10 Prozent Energie ein, 15,8 Prozent bis 20 Prozent und 3,4 Prozent sogar mehr als 30 Prozent. Nur 7,9 Prozent der Unternehmen haben noch keine Einsparungen realisiert. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass die Branche kurzfristig auf die aktuelle Energiekrise reagiert und erste Maßnahmen zügig umsetzen konnte.

Abbildung 3-5: Aktuelle Energieeinsparungen der Immobilienunternehmen

Fragen an alle Teilnehmer, n = 79, Angaben in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Frage im Wortlaut: Wie viel Energie konnten Sie in Ihren Immobilien seit September 2022 bereits einsparen? Hinweis: Keiner der Befragten gab Werte zwischen 21 und 30 Prozent an.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Schlechte Stimmungslage auf breiter Front	4
Abbildung 1-2: Neuer Tiefstand des Immobilienklimas	5
Abbildung 1-3: Absturz des Immobilienklimas in der Projektentwicklung	6
Abbildung 2-1: Wie werden sich die Werte der Immobilien entwickeln?	8
Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?	8
Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?	8
Abbildung 2-4: Wie werden sich die Vorverkäufe entwickeln?	10
Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?	10
Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?	10
Abbildung 2-7: Wie werden sich die Finanzierungsbedingungen entwickeln?	11
Abbildung 3-1: Pläne der Unternehmen zur Durchführung von energetischen Modernisierungen	12
Abbildung 3-2: Gründe für die Durchführung von mehr energetischen Modernisierungen	13
Abbildung 3-3: Gründe für die Durchführung von weniger energetischen Modernisierungen	13
Abbildung 3-4: Gründe für die Anhebung von Effizienzstandards in Neubauprojekten	14
Abbildung 3-5: Aktuelle Energieeinsparungen der Immobilienunternehmen	15

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus/ Demary, Markus / Grömling, Michael / Hüther, Michael / Kauder, Björn / Obst, Thomas / Puls, Thomas / Schaefer, Thilo / Schäfer, Holger, 2022, IW-Konjunkturprognose Winter 2022. Konjunktur in der Grauzone, IW-Report, Nr. 67, Berlin / Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2022, Wohnnebenkosten in Deutschland. Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede, Studie im Auftrag der d.i.i. – Deutsche Invest Immobilien AG, Köln

Anhang – Zielsetzung und Konzeption

Zielsetzung

Der Immobilienstimmungsindex des 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 findet online statt und wird in Zusammenarbeit mit der IW Consult, einer Tochtergesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft, durchgeführt. 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. 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) 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"/> 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
-------------------------------------------	------------------------------------------------	---------------------------------------------