Baukonstruktion / Bauelemente

ZIA Frühjahrsgutachten: Immobilienmarkt ist Stabilitätsanker, aber Bund muss Rahmenbedingungen für größeres Wohnungsangebot verbessern

In Zeiten politischer Unsicherheiten war der deutsche Immobilienmarkt im vergangenen Jahr ein wichtiger Stabilitätsanker. Mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 52,9 Milliarden Euro verzeichnete der Markt für Wirtschaftsimmobilien – dominiert von Büroimmobilien – den höchsten Gesamtumsatz in der zurückliegenden Dekade nach 2007 und 2015. Im Wohnungssegment sind die Mieten im Jahr 2016 weiter angestiegen, mit 2,6 Prozent jedoch moderater als noch im Vorjahr (3,4 Prozent). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen mit 8,4 Prozent im bundesdeutschen Mittel etwas stärker an als noch im Vorjahr (7,7 Prozent). In den Top-7-Städten hat sich der Preisanstieg hingegen verlangsamt. Dies sind einige der Ergebnisse aus dem aktuellen Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017, das der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss an den Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Gunther Adler übergeben hat.

Übergabe des Frühjahrsgutachten 2017 des Rates der Immobilienweisen. (v.l.n.rechts) Prof. Dr. Lars Feld, und Prof. Dr. Harald Simons, ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner, Bundes-Bau- Staatssekretär Bau Gunther Adler Andreas Schulten, Manuel Jahn. Foto: Ulf Büschleb

Flexible Rahmenbedingungen dringend benötigt

„Wir blicken auf ein spannendes wie auch turbulentes Jahr auf dem deutschen Immobilienmarkt zurück“, sagt Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Während die internationale Nachfrage im Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensegment ähnlich hoch wie im Rekordjahr 2015 war, stellten politische Unsicherheiten im

In- und Ausland eine zusätzliche Herausforderung für professionelle Immobilieninvestoren dar. Die Immobilienwirtschaft war in diesem Umfeld erneut ein wichtiger Stabilitätsanker für die deutsche Wirtschaft", sagt Mattner. Nun sei es wichtig, diesen Ergebnislieferanten für die Konjunktur nicht durch Überregulierung zu schwächen oder gar in die Handlungsunfähigkeit zu treiben. Der ZIA-Präsident beruft sich dabei auf die umfänglichen Ausführungen der Immobilienweisen zu der Finanzmarktregulierung, den kontraproduktiven Elementen der makroprudenziellen Aufsicht und den Fehlentwicklungen zum Klimaschutz. So säge man an dem Ast, auf dem man sitze.

Klimaschutzpolitik darf wirtschaftliches Umfeld nicht gefährden

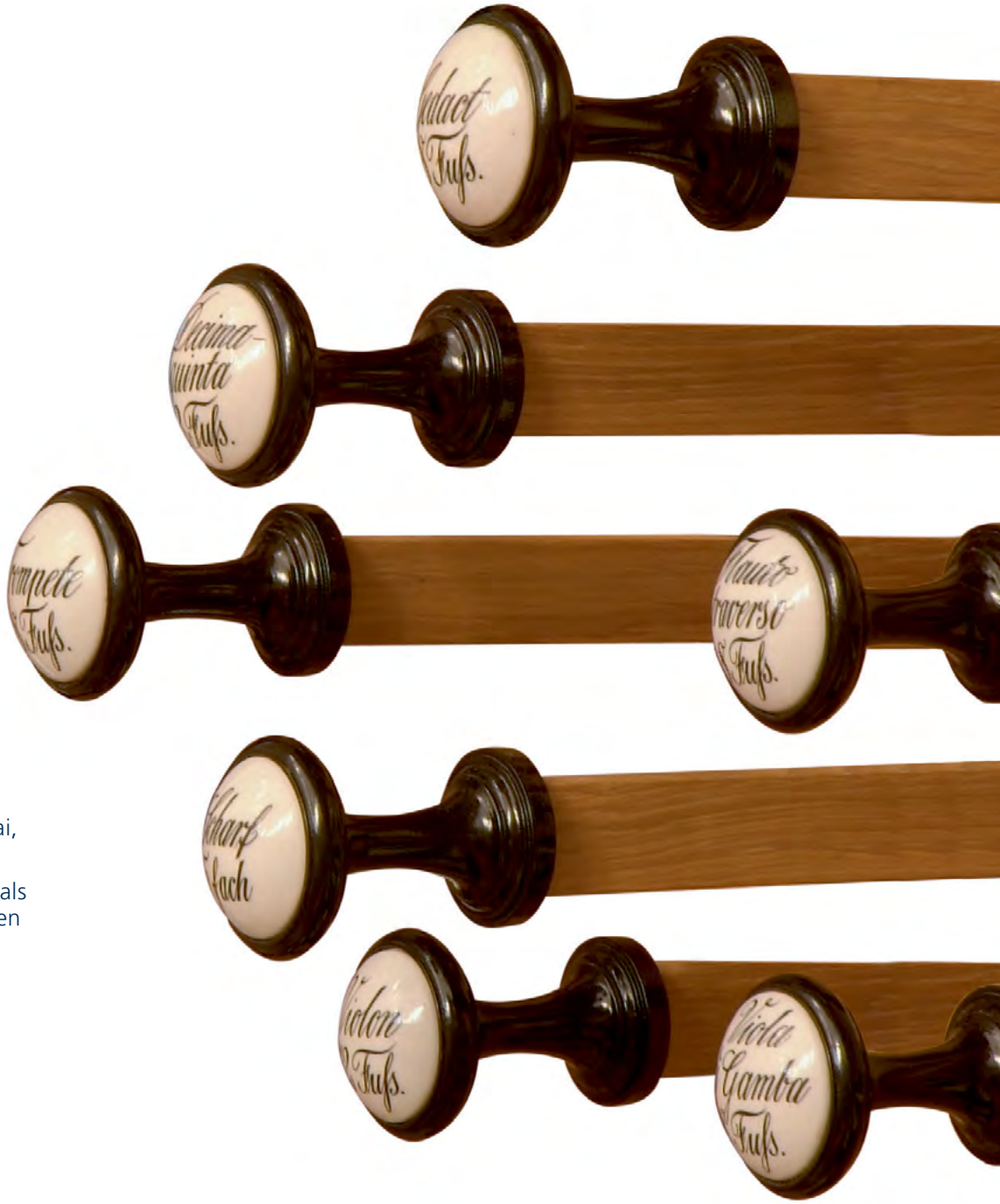
Konkreter Kostentreiber für die Immobilienwirtschaft sind die klimaschutzpolitischen Auflagen, die konstant verschärft werden. „Die Herstellungskosten wurden in der Vergangenheit immer weiter durch politische Auflagen belastet. Der Klimaschutz ist zwar ein erklärtes Ziel der gesamten Branche, doch muss er wirtschaftlich vertretbar und technologieoffen sein", erklärt Mattner. „In einzelnen Gebäudetypen sind die neuesten Vorschläge der Politik zur vermeintlichen Verbesserung der Ökobilanz im Gebäudesektor schon gar nicht mehr umsetzbar. Das schärfste Umweltrecht ist nicht das beste Umweltrecht. Damit muss Schluss sein. Die Politik sollte gemeinsam mit der Branche Ziele definieren, die dann umgesetzt werden können. Dabei sollte die Immobilienwirtschaft entscheiden, wie sie diese sinnvoll erreichen kann." Darüber hinaus verweist der ZIA auf ein zweigeteiltes Bild der Städte und Gemeinden in Deutschland. „Während mehrere Groß- und Universitätsstädte in Deutschland ein hohes Bevölkerungswachstum und sinkende Leerstände verzeichnen, weist der ländliche Raum in vielen Gebieten der Bundesrepublik eine sinkende Bevölkerungszahl auf. In beiden Fällen sind Investitionen zwingend notwendig, um die Infrastruktur herzustellen", so Mattner. Hier zähle Schnelligkeit. „Langwierige Grundstücksvergaben oder Genehmigungsverfahren verteuern neue Projekte. Eine bezahlbare Stadtentwicklung wird so künstlich erschwert", fügt Mattner an.

Rahmenbedingungen für größeres Wohnungsangebot verbesserungsfähig

Für Prof. Dr. Lars Feld von der Universität Freiburg, der im Rahmen des Frühjahrsgutachtens die gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysiert hat, zeige sich die deutsche Wirtschaft zum Jahresauftakt 2017 ungehindert der turbulenten außenpolitischen Zeiten in guter Verfassung. Die Immobilienwirtschaft werde im kommenden Jahr ihre starke Wachstumsphase voraussichtlich weiter fortsetzen. „Die hohe Nachfrage verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig auf Deutschland", so Prof. Feld. „In Ballungsgebieten sind anhaltend starke Nachfragezuwächse zu erwarten, wohingegen die Nachfrage in ländlichen Regionen vermutlich stagnieren oder sich rückläufig entwickeln wird." Der hohen Nachfrage stehe aber weiterhin ein zu geringes Wohnungsangebot gegenüber und die Rahmenbedingungen für eine dringend erforderliche Angebotsausweitung von Wohnraum seien verbesserungsfähig. „Die Angebotsseite der Immobilienwirtschaft ist durch zahlreiche Regulierungen betroffen, welche die Herstellungskosten des Wohnungsbaus in die Höhe treiben", erklärt Prof. Feld. „Dadurch wird die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zunehmend zur Herausforderung für die Immobilienwirtschaft." Zudem hätten die aus den hohen Herstellungskosten des Wohnungsbaus und der unzureichenden Flächenpolitik der Kommunen großer Städte resultierenden hohen Immobilien- und Mietpreise eine Diskussion über makroökonomische Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt ausgelöst. Laut Prof. Feld wiesen Indikatoren des Immobilienmarkts gegenwärtig allerdings auf keine Gefahren für das Finanzsystem als Ganzes hin.

Der Rat der Immobilienweisen
Seit dem Herbst 2002 sorgt der „Rat der Immobilienweisen" durch seine Frühjahrsprognosen für mehr Transparenz auf den Immobilienmärkten.
Mit den damals erstmals erfassten Daten zu Bruttoproduktionswert, Beschäftigten und Immobilienbestand sollte auch die Immobilienwirtschaft als einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland in der öffentlichen Wahrnehmung besser verankert werden.
Aktuelle Mitglieder des Rats der Immobilienweisen sind Prof. Dr. Lars Feld, Andreas Schulten, Manuel Jahn und Prof. Dr. Harald Simons.

KULTURGUT



Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Einsatz finanzpolitischer Instrumente nicht zu rechtfertigen

Entsprechend kritisch bewertet Prof. Feld die im März 2016 eingeführte Wohnimmobilienkreditrichtlinie und die geplante Einführung makroprudenzieller Instrumente zur Prävention von Preisblasen am Immobilienmarkt. „Bislang besteht im Hinblick auf die Entwicklungen der Preise und Wohneigentumsfinanzierungsstrukturen kein Bedarf für einen staatlichen Markteingriff. Weder die Kreditvergabestandards noch die Finanzierungskultur im Allgemeinen weisen eine Abweichung des langfristigen konservativen Trends auf. Zudem stellt sich die zentrale Frage, ob eine stärkere Regulierung der Wohnungsmärkte über die Kreditvergabe einen größeren Nutzen hinsichtlich der Finanzmarktstabilität leisten kann im Vergleich mit den volkswirtschaftlichen Kosten einer zu schwachen Kreditvergabe“, erklärt Prof. Feld.

Auch für Prof. Dr. Harald Simons, Mitglied des Vorstands bei empirica, lasse sich die Tatsache, dass die Kaufpreise seit nunmehr fünf Jahren relativ stärker als die Mieten steigen, unter anderem mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachholeffekt erklären. Im Ergebnis bestehe möglicherweise bundesweit eine leichte Preisübertreibung von nominal etwa 16 Prozent, die sich leicht durch Qualitätssteigerungen und vor allem das niedrige Zinsniveau rechtfertigen lasse. „Grundsätzlich hieße dies, dass bei einem Wiederanstieg des Zinsniveaus ein Druck auf die Preise entstehen könnte, der aber bundesweit und durchschnittlich in keiner Weise gefährliche Konsequenzen etwa für die Eigentümer oder die Fremdkapitalgeber nach sich ziehen sollte“, so Prof. Simons. „Der Einsatz von finanzpolitischen Instrumenten zur Begrenzung der Wohnungsbaufinanzierung ist derzeit bundesweit daher nicht zu rechtfertigen und sollte vor allem mit Blick auf die negativen Wirkungen auf die Eigentumsbildung unterbleiben.“

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche.
Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, unter diesen mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der ZIA will der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Wohnungsmarkt: Mietenanstieg beruhigt sich, Trendbruch bei Kaufpreisen in Berlin

Der Anstieg der Neuvertragsmieten in Deutschland habe sich laut Analyse von Prof. Simons mit 2,6 Prozent im letzten Jahr etwas abgeschwächt, bleibe aber positiv. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen seien im bundesdeutschen Mittelwert mit 8,4 Prozent weiter angestiegen. Auch in den Top-7-Städten stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wieder deutlich stärker als die Neuvertragsmieten, wenn auch die Anstiege der Kaufpreise mit Werten zwischen 9% und 12% in den meisten der Top-7-Städte deutlich geringer ausfielen als im Vorjahr als noch Anstiege von meist zwischen 10% und 20% beobachtet werden konnten. Trotzdem hat die Preisübertreibung in den Top-7-Städten weiter zugenommen.

Städte wie Berlin, München und Hamburg kennzeichneten sich zudem durch eine Veränderung der Zuwanderungsstruktur. „Der Wanderungsgewinn, den die drei Städte bislang dank des Schwarmverhaltens mit den anderen Regionen Deutschlands erzielen konnten, ist rückläufig – und dies nicht nur weil die Suburbanisierung zugenommen hätte, sondern weil die Fernzuwanderung zurückgegangen ist. Es sieht alles danach aus, dass der Schwarm weiterzieht – in günstigere Städte.“

Gleichzeitig nimmt der Wohnungsneubau deutlich an Fahrt auf. Die Zahl der Genehmigungen steigt und steigt. Auffällig sind hier Hamburg und insbesondere Berlin, wo der Bauüberhang bereits Ende 2015 dem Fünffachen der bisherigen jährlichen Wohnungsproduktion entsprach. Die Zahl der Fertigstellungen nimmt zwar noch nicht in gleichem Maße zu, aber hier ist in Kürze mit einer Änderung zu rechnen. „Die „Wohnungsbaumaschine“ läuft, immer größere Projekte mit mehreren tausend Wohnungen werden geplant, sind bereits im Bau oder gehen absehbar bald in die Vermarktung“, sagt Prof. Simons.

„Als Ergebnis einer rückläufigen Zuwanderung und eines steigenden Angebotes rechnen wir in Berlin und München und möglicherweise auch in Hamburg zukünftig nicht mit weiter steigenden Neuvertragsmieten“, meint Prof. Simons. Die aktuellen Kaufpreise lassen sich aber, trotz der niedrigen Zinsen, nur mit weiter steigenden Mieterträgen rechtfertigen. Schon eine Stagnation der Mieten wird daher auf die Kaufpreise zurückwirken. „Nach unserem Dafürhalten ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Kaufpreisen zu rechnen.“

Bundesbauministerin Barbara Hendricks:

„Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft zeigt schwarz auf weiß: Der Bauwirtschaft geht es sehr gut. Aktuell jagt das Baugewerbe von einem Rekord zum anderen. Auch 2017 wird es auf Deutschlands Baustellen weiter brummen. Und das ist gut so.

Wir haben innerhalb kürzester Zeit eine Trendwende auf dem Wohnungsbaumarkt eingeleitet. Unsere Wohnungsbauoffensive und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben dabei einen maßgeblichen Beitrag geleistet.

Gegenüber dem Jahr 2006 hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im vergangenen Jahr mehr als verdoppelt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist bis November 2016 auf 340.000 angestiegen. So viele Genehmigungen gab es seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Wichtig ist, dass diese Wohnungen nun auch schnell gebaut werden. Und wichtig ist auch, dass ein Großteil dieser Wohnungen für Menschen mit normalem Einkommen bezahlbar ist.

Unter dem Strich werden wir in dieser Legislaturperiode mehr als eine Million Wohnungen fertigstellen. Aber wir dürfen jetzt nicht nachlassen. Der Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte hält an. Bis 2020 werden jedes Jahr mindestens 350.000 neue Wohnungen benötigt.

Derzeit befasst sich der Bundestag mit der Baurechtsnovelle. Sie ist das Fundament für eine dynamische, zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik, die neue Perspektiven für den Wohnungsbau bietet. Die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet schafft die Grundlage für mehr bezahlbaren Wohnraum."

Limitiertes Angebot bei Büroimmobilien

Den Bereich der Wirtschaftsimmobilien dominierten mit einem Anteil von 47 Prozent am gesamten Investitionsvolumen auch im abgelaufenen Jahr die Büroimmobilien. Insgesamt wurden rund 55 Prozent der Investitionen in gewerbliche Immobilienanlagen der sieben größten Metropolen Deutschlands getätigt. Für Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG, werde dieser Trend mangels Anlagealternativen auch 2017 weitergehen, wenngleich das Angebot an Core-Immobilien knapp bleibe. „Gerade im Büroimmobiliensegment trifft eine weiterhin gute Entwicklung der Beschäftigtenzahlen auf eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Metropolen", so Schulten. „Ein weiterer Abbau der Leerstände sowie steigende Spitzenmieten werden auch 2017 das Ergebnis der weitergehenden Angebotsverknappung sein. Die Anfangsrenditen werden sich nach dem wiederholten sehr starken Absinken in den Jahren 2015 und 2016 auch 2017 noch etwas nach unten bewegen." Ein ähnlich hoher Rückgang, wie er im letzten Jahr auch in dezentralen Lagen zum Teil zu beobachten war, sei jedoch auszuschließen.

Handelsimmobilien: Fehlendes Angebot in A-Städten

Als zweitwichtigste Nutzungsart innerhalb der Wirtschaftsimmobilien stellte sich auch im Jahr 2016 der Handelsimmobilienmarkt dar. Sein Umsatzanteil am Gesamttransaktionsvolumen belief sich auf 24 Prozent beziehungsweise etwa 12,8 Milliarden Euro (2015: 33 Prozent, 18,1 Milliarden Euro). Die Bilanz sei damit erwartungsgemäß schwächer ausgefallen, da das Geschäft anders als im Vorjahr eine geringere Zahl an Großtransaktionen aufwies. „So handelt es sich dennoch um ein starkes Jahresresultat und im Rückblick sogar um das zweitbeste seit 2008", sagt Manuel Jahn, Leiter Financial Services bei GfK GeoMarketing. Im Fokus der Investoren standen 2017 vor allem Fachmarktzentren, Geschäftshäuser in Top-Einkaufslagen sowie Shoppingcenter. Er hebt dabei die ABBA-Strategie vieler Anleger hervor: "A-Lagen in B-Städten oder B-Lagen in A-Städten. Durch das fehlende Angebot an attraktiven, bezahlbaren Anlageobjekten in den sieben A-Städten gehen die Abschlüsse dann aber immer häufiger in sehr gute Lagen der B- und C-Standorte", erklärt Jahn.

Kaufkraft steigt nominal um 2,9 Prozent

Nach einer vorläufigen Hochrechnung habe der stationäre Einzelhandel 2016 ein Umsatzvolumen von 411,3 Milliarden Euro erwirtschaftet. Im Vergleich zu 2015 stelle dies einen leichten Anstieg des Einzelhandelsumsatzes in Verkaufsräumen von nominal 0,8 Prozent dar. Hierin nicht enthalten seien die Umsätze aus dem Distanzhandel, die dank des weiterhin wachsenden E-Commerce 2016 um sieben Prozent gestiegen seien. Wenngleich der Online-Umsatz inzwischen aufgrund erster Sättigungstendenzen langsamer wachse, trage er maßgeblich zum Umsatzwachstum des gesamten Einzelhandels in Deutschland bei, der 2016 mit 466,6 Milliarden Euro ein nominales Plus von 1,5 Prozent erzielt habe. Für das Jahr 2017 erwarte Jahn vor allem resultierend aus Bevölkerungszuwächsen ein deutliches Kaufkraftwachstum um nominal 2,9 Prozent, was dem Einzelhandel damit weiterhin Rückenwind geben wird.

Hotelsegment: Qualitätsansprüche steigen

Mit einem Umsatzplus von 16 Prozent auf 5,1 Milliarden Euro gehörte der Hotelimmobilienmarkt auch im Jahr 2016 wieder zu den wichtigsten Assetklassen für Investoren. „Das Beherbergungsgewerbe in Deutschland erwies sich 2016 erneut als robust und verbuchte das siebte Jahr in Folge touristische Zuwächse, sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland“, sagt Schulten. Nach vorläufigen Hochrechnungen sei die Anzahl der Ankünfte 2016 um 2,8 Prozent auf etwa 171 Millionen und die Anzahl der Übernachtungen um 2,5 Prozent auf rund 447 Millionen angestiegen. Die wachsende Nachfrage basiere dabei vor allem auf steigenden Qualitätsansprüchen. So verzeichneten Hotels seit Jahren ein höheres Übernachtungswachstum als andere Unterkunftsarten in Deutschland. „Speziell ausländische Gäste übernachten bevorzugt in Hotels“, erklärt Schulten. „Knapp Dreiviertel der von ihnen induzierten Übernachtungen finden in Hotels und Hotel garni statt, während die Übernachtungen deutscher Gäste noch zur Hälfte in anderen gewerblichen Betriebstypen erfolgen. Doch auch die Nachfrage deutscher Gäste richtet sich mehr und mehr auf den Betriebstyp Hotel. Grund dafür ist unter anderem eine über die Jahre deutlich vielfältiger gewordene Hotellandschaft, die unterschiedlichste Gästebedürfnisse bedient“, sagt Schulten. Steigende Touristenzahlen wie auch die Qualitätsansprüche rechtfertigten vielerorts den Bau weiterer Hotels. 2017 werde dabei das Jahr der Lifestyle- und Boutique-Konzepte sein, die Raum zum Schlafen, Relaxen und Social Networking bieten und sich in der Regel an eine reiseaffine junge und internationale Zielgruppe richteten.

Digitalisierung treibt die Logistikbranche

Das Transaktionsvolumen in der Anlageklasse Logistik- und Industrieimmobilien steigerte sich im Vorjahresvergleich um 12,5 Prozent auf 4,5 Milliarden Euro, wodurch sich auch der Umsatzanteil am gesamten Investmentmarkt für Wirtschaftsimmobilien auf nunmehr 8,5 Prozent (2015: 7,0 Prozent) erhöht hat. „Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist in erster Linie die durch den stetig wachsenden E-Commerce induzierte Nachfrage nach innerstädtischen Logistikimmobilien“, erklärt Schulten. Die Digitalisierung und ganz allgemein die technische Weiterentwicklung mache aber auch vor der Produktion nicht Halt und hat großen Einfluss auf nahezu alle logistischen Prozesse. Dabei werde sich auch die Logistikimmobilie selbst verändern und neue Gebäudetypologien entstehen lassen – etwa spezialisierte E-Fulfilment-Center und Hybridimmobilien als Mischform zwischen Produktion, Distribution und Konsum. „Produktion, Distribution und Handel wachsen langfristig in einer Immobilie zusammen“, so Schulten.

Andy Dietrich

www.zia-deutschland.de