

Immobilienstimmungsindex von ZIA und IW Köln spiegelt angespannte Lage – Mattner: „Das Veränderungstempo unbedingt dem Ernst der Lage anpassen“

Berlin, 23.09.2022

Die Immobilienwirtschaft kann sich der extrem angespannten ökonomischen Gesamtlage nicht entziehen. Die Stimmung hat sich gegenüber dem vorigen Quartal gleichwohl leicht verbessert, insgesamt jedoch bleibt sie mit einem Wert von 0,3 Punkten auf niedrigem Niveau. Dies belegt der aktuelle ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), eine Konjunkturbefragung des IW Köln in Kooperation mit dem ZIA. Unternehmen spüren vor allem zunehmende Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft von Mieterinnen und Mietern sowie steigende Energiepreise – die bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung vorfinanziert werden müssen. Umsatzrückgänge und hohe Energiepreise lassen die Gefahr von Mieter-Insolvenzen im gewerblichen Bereich steigen.

Die schwierigen Rahmenbedingungen erklären die skeptische Bewertung der aktuellen Lage der Unternehmen. Der Wert von nunmehr 21,8 Punkten zeigt einen Abwärtstrend. Denn vor einem Jahr wurden hier noch 71,7 Punkte registriert. Die Veränderung bei den Erwartungen fällt hingegen deutlich besser aus. Dieser Wert liegt nun bei -21,2; im Vorquartal lag er noch bei -42,9 Punkten.

„Seitwärtsbewegung oder leichter Trend nach oben am wahrscheinlichsten“

„Die Unternehmen blicken mit Sorge auf die Gesamtlage. Sie erwarten aktuell allerdings mehrheitlich keine wesentliche weitere Verschlechterung,“ kommentiert Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte beim IW Köln, die Ergebnisse. Sein Blick auf mögliche Aussichten: „Am Immobilienmarkt ist der Bedarf noch so groß wie vor Beginn der Krisen. Wenn es gelingt, weitere Kostensteigerungen einzudämmen, kann sich die Lage stabilisieren. Die weitere Entwicklung ist schwer vorherzusagen. Aus heutiger Sicht ist eine Seitwärtsbewegung der Branche oder sogar ein leichter Trend nach oben am wahrscheinlichsten.“

Mattner: „Die Gesamtlage ist ernst, komplett unabänderlich ist sie nicht“

Dr. Andreas Mattner, Präsident des Spitzenverbandes der deutschen Immobilienwirtschaft ZIA, drängt: „Das Veränderungstempo muss unbedingt dem Ernst der Lage angepasst werden.“ Die angespannte Stimmung in der Branche zeige: „Es braucht dringender denn je ein Umfeld, das den Freiraum schafft, damit wir uns dem üblen Trend entgegenstemmen.“ Mattner: „Die Branche verträgt keine weiteren Einschränkungen im Mietrecht oder beim Plan- und Baurecht.“ Politikerinnen und Politiker in Deutschland könnten die dramatische globale Entwicklung, die mit Russlands Angriff auf die Ukraine eine neue Dynamik erreichte, „nicht abwenden; sie können aber die Folgen deutlich abmildern“. Ein Deckel bei den Gaspreisen sowie modulares und seriell Bauen bieten sich aus ZIA-Sicht als besonders effektive Beschleuniger an. Mattner: „Unser Hauptanliegen: Anpacken. Jetzt.“

Investitionsfreundliches Klima jetzt ein Muss

Aus Sicht des ZIA ist ein investitionsfreundliches Klima jetzt ein Muss. Auch mit Blick auf die gesellschaftliche Stimmung. „Wenn die Innenstädte nicht verstärkt in den Blick genommen werden, kann das negative Effekte fürs Zusammenleben insgesamt haben“, warnt Mattner. Bund und Länder sollten im Schulterschluss mit Projektentwicklern Lösungen für begonnene oder geplante Vorhaben suchen, „um einem drohenden Stillstand der Stadtentwicklung etwas entgegenzusetzen“.

Branche rüstet sich verstärkt, um dem Klimawandel zu trotzen

Bemerkenswert in der Gesamtschau: Trotz schwieriger Rahmenbedingungen rüstet sich die Immobilienbranche verstärkt für gestiegene energetische Anforderungen, um den Klimawandel abzubremesen und Energiekosten zu drücken. Dies belegen die Ergebnisse der Sonderfrage zur eigenen Energieerzeugung. Konkret geht es zum Beispiel darum, ob Immobilienunternehmen zunehmend mit Anlagen wie Solardächern, Pellet-Heizungen etc. selbst aktiv sind oder werden. Von 38,6 % der befragten Unternehmen werden solche Möglichkeiten bereits genutzt, bei 59,3 % gibt es weitere Planungen. Besonders häufig kommen diese Techniken offenbar im Neubau zum Einsatz, wie der Wert von 78,8 % bei Projektentwicklern zeigt. Auch ein Drosseln der warmen Mietnebenkosten ist ein wichtiges Motiv. Als Haupthemmnisse für den Bau eigener Energieerzeugung nennen Unternehmen die (Nicht-)Eignung der Standorte (40,5 %), rechtliche Regelungen (40,5 %) und die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren (39,1 %) sowie fehlende Fachkräfte (34,4 %).

Hintergrund: Der Immobilienstimmungsindex wird vom Institut der deutschen Wirtschaft IW seit 2020 in Kooperation mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA erstellt. Ziel ist es, zeitnahe Informationen über die Lage und Erwartungen von Immobilieninvestoren und Projektentwicklern zu gewinnen und so die Transparenz auf dem Immobilienmarkt weiter zu verbessern. Die Befragung findet jedes Quartal statt.

