

Immowelt Immobilien-Konjunktur-Index Bericht zur Erstveröffentlichung

Ein Forschungsprojekt von



Mehrjähriger Klimaindex für die Wohnimmobilienwirtschaft

Bericht zur Erstveröffentlichung im Oktober 2018

Über den Immobilien-Konjunktur-Index

Der Immobilien-Konjunktur-Index (IKI) ist ein Geschäftsklimaindex für die Immobilienwirtschaft mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilien. Er dient als Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung der Immobilienbranche. Die Datenbasis des IKI sind die Ergebnisse vierteljährlicher Befragungen von auf dem Markt agierenden Fachleuten. Um eine hohe Qualität und Aussagekraft der Befragungen zu gewährleisten, werden diese im Immobilien-Professional-Panel (IPP) der Immowelt AG durchgeführt. Die Experten geben eine Einschätzung zur aktuellen Geschäftslage ihres Unternehmens sowie zum Angebot und zur Nachfrage bei Wohnimmobilien ab. Dabei können die Makler die aktuelle Lage von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“ und die Entwicklung in den kommenden sechs Monaten mit „deutlich verbessern“ bis „deutlich verschlechtern“ bewerten. Zusätzlich können die Immobilienprofis ihre Einschätzung zur Preisentwicklung bei Miet- und Kaufimmobilien abgeben, der als gesonderter Teilindex berücksichtigt wird. Erhoben wird der IKI seit dem zweiten Quartal 2011. Das Basisjahr wurde auf 2016 festgelegt.

Das Basisjahr 2016

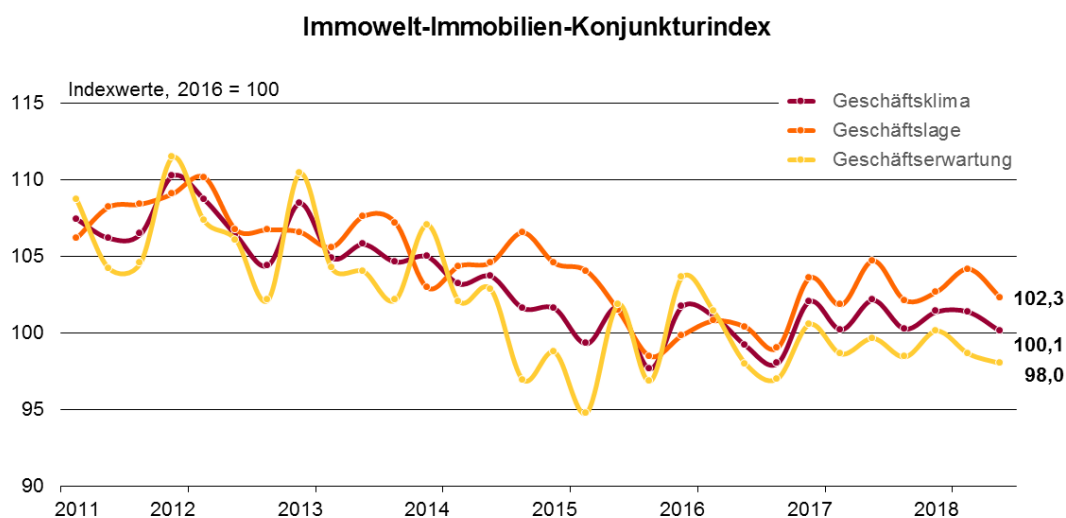
Der Durchschnitt des Jahres 2016 stellt den Basiswert dar. Er setzt sich aus den Ergebnissen der vier Quartalsbefragungen zusammen. Zu Beginn 2016 lag das Geschäftsklima bei soliden 101,7 Indexpunkten. Damit konnte sich die Wohnimmobilienwirtschaft leicht von den massiven gesetzlichen Neuerungen wie dem neuen Widerrufsrecht, der Mietpreisbremse und vor allem dem Bestellerprinzip des Vorjahres erholen. Dennoch trübte sich das Geschäftsklima im Jahresverlauf leicht ein und der Wert sank bis zum 4. Quartal um 3,7 Punkte.

Die verbesserte Entwicklung gegenüber dem Vorjahr lässt sich ebenfalls in den Bilanzen der deutschen Wirtschaft und auch innerhalb der Eckdaten des Immobilienmarktes 2016 finden. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2016 (gegenüber dem Vorjahr) um 1,9%, die Inflation lag bei 0,5% und auch die Kaufkraft der Bevölkerung nahm um 2% zu. Gleichzeitig legte die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zu. 375.400 genehmigte Wohnungen entsprechen nicht nur einem Anstieg von rund 22% gegenüber 2015, sondern stellten auch einen neuen Spitzenwert seit 1999 dar. Bei den Baufertigstellungen wurde der Vorjahreswert um

12% übertroffen. Mehr fertiggestellte Wohnungen gab es zuletzt 2004. Des Weiteren lag der mittlere Zins für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von über 5 bis 10 Jahren mit 1,60% p.a. nochmals unter dem Vorjahresniveau von 1,84% p.a. Dennoch muss die Zinsentwicklung vor dem Hintergrund steigender Kaufpreise skeptisch gesehen werden. Die Angebotspreise für Wohnimmobilien sind innerhalb von 2015 zu 2016 um 9% bzw. im Vergleich zum Anfang des Erhebungszeitraums des IKI um 39% gestiegen. Neben der gestiegenen Kaufinteressennachfrage spielt hier die Entwicklung des Baupreises eine wichtige Rolle, der zwischen 2011 und 2016 um rund 10% zugelegt hat. Nach den Turbulenzen 2015 war das Basisjahr 2016 überwiegend von wirtschaftlicher Stabilität und insgesamt guten Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt geprägt.

Ergebnisse aktuelle Erhebung (III/2018)

Der vorliegende Bericht (Stand Oktober 2018 nach Welle III/2018) fasst erstmals die Ergebnisse einer seit 2011 laufenden Erhebung von Immobilienprofis zusammen. Dabei wird zunächst der Fokus auf die Entwicklung und den Verlauf der Immobilienkonjunktur inklusive einer Einordnung unterschiedlicher Phasen gelegt. Zudem werden unterschiedliche Verläufe in den Kontext politischer Entscheidungen und wirtschaftlicher Entwicklungen gestellt. Hilfreich wird unter anderem auch eine nähere Betrachtung der Teilindizes Angebots-, Nachfrage- und Preisklima sein. Abschließend wird auf dieser Grundlage ein Ausblick in künftige Entwicklungen der Wohnimmobilienbranche vorgenommen.



Immobilien-Konjunktur-Index (IKI) weiterhin leicht über der 100-Punkte-Marke; Geschäftslage seit einem Jahr verbessert, Geschäftserwartung rückläufig

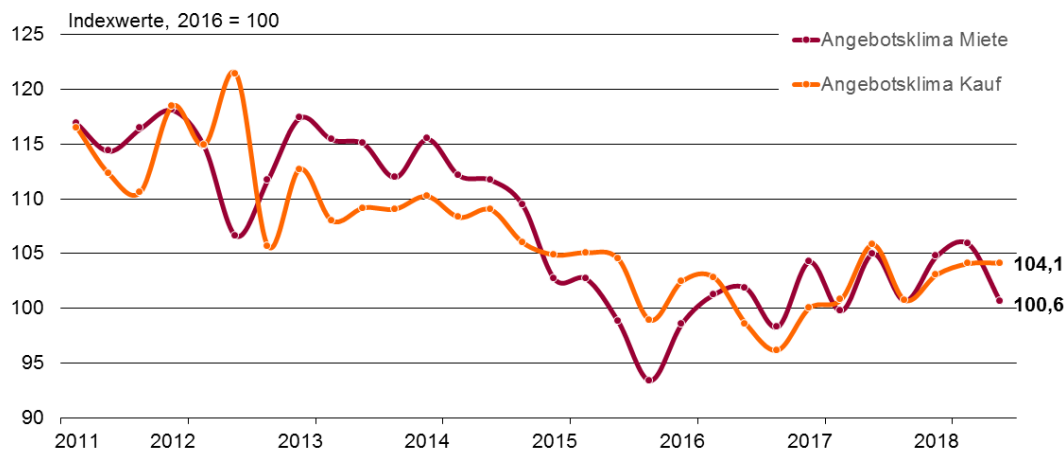
Nach den turbulenten Jahren 2015 (Einführung des Bestellerprinzips) und 2016 (Angebotsknappheit in den Hotspots) hat sich der Immobilien-Konjunktur-Index (IKI) bei

100,1 Punkten stabilisiert. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet das ein Minus von zwei Punkten. Ausschlaggebend dafür ist vor allem die negative Bewertung der Immobilienprofis bezüglich ihrer Geschäftserwartungen für die kommenden sechs Monate. Während diese mit 98,0 Indexpunkten leicht unterhalb der 100-Punkte-Marke liegt, wird die aktuelle Geschäftslage mit 102,3 Punkten durchaus positiv wahrgenommen.

Verlauf und Entwicklung des Immobilien-Konjunktur-Index seit 2011

Seit Erhebungsbeginn 2011 zeigt sich eine kontinuierliche Eintrübung des IKI, die ihren Tiefpunkt im 4. Quartal 2015 mit 97,7 Punkten fand. Den Höchststand verzeichnete der IKI im 1. Quartal 2012 mit 110,2 Punkten. Zu dieser Phase des Immobilienbooms waren nicht nur die Angebotspreise für Wohnimmobilien mit durchschnittlich 1.450 EUR/m² noch sehr erschwinglich, auch der mittlere Zins für Wohnungsbaukredite mit einer Laufzeit von über 5 bis 10 Jahren war mit 3,05% deutlich geringer als im Jahr zuvor (rund 4%). 2013 verzeichnete der IKI durchschnittlich 106 Indexpunkte, ein leichtes Minus von 1,4 Punkten. Weitere 2,6 und 3,3 Indexpunkte verlor der IKI in den Folgejahren. Vor allem die gesetzlichen Neuregelungen zum Widerrufsrecht und Bestellerprinzip hatten 2014 und 2015 einen spürbar negativen Einfluss auf die Stimmung in der Immobilienbranche. Während Ende 2014 die Geschäftserwartung der Immobilienprofis innerhalb eines Quartals von 102,8 auf 96,9 Punkten absackte, fiel die Geschäftslage erst im 4. Quartal 2015 unter 100 Indexpunkte.

Teilindex Angebotsklima – Miete & Kauf

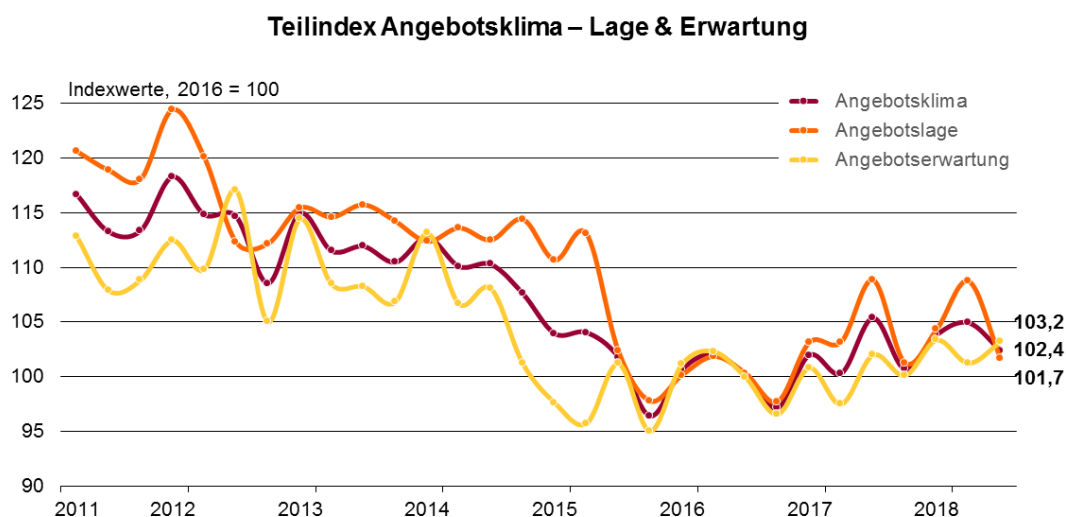


Die Befürchtungen der Makler, vor allem im Mietsegment Angebote zu verlieren, kamen Ende 2015 auf. Zeitverzögert sprang diese Entwicklung auch auf den Käufermarkt über. Zwischen dem 4. Quartal 2014 und dem 3. Quartal 2015, also kurz nach der Einführung des Bestellerprinzips, verlor das Angebotsklima für Mietimmobilien 10,7 Indexpunkte. Bei den Kaufimmobilien waren es im selben Zeitraum lediglich 1,5 Punkte, allerdings verlor dieser Teilindex im darauffolgenden Quartal nochmals 5,6 Punkte. Bislang in der Vermietung tätige Makler scheinen zu diesem Zeitpunkt in die Vermarktung von Kaufimmobilien eingestiegen zu sein bzw. engagierten sich dort nun stärker als zuvor. In der Folge verschärfte sich die Konkurrenz um das ohnehin schon knappe Angebot an Wohnobjekten, wodurch das Angebotsklima negativ beeinflusst wurde.

Angebotsklima erholt sich, Nachfrageklima bleibt konstant

Die Einführung des Bestellerprinzips kennzeichnet ohne Zweifel einen deutlichen Wendepunkt im derzeitigen Immobilienboom. 2017 (durchschnittlich 101,2 Indexpunkte) und die bisherigen Ergebnisse aus 2018 (durchschnittlich 101 Indexpunkte)

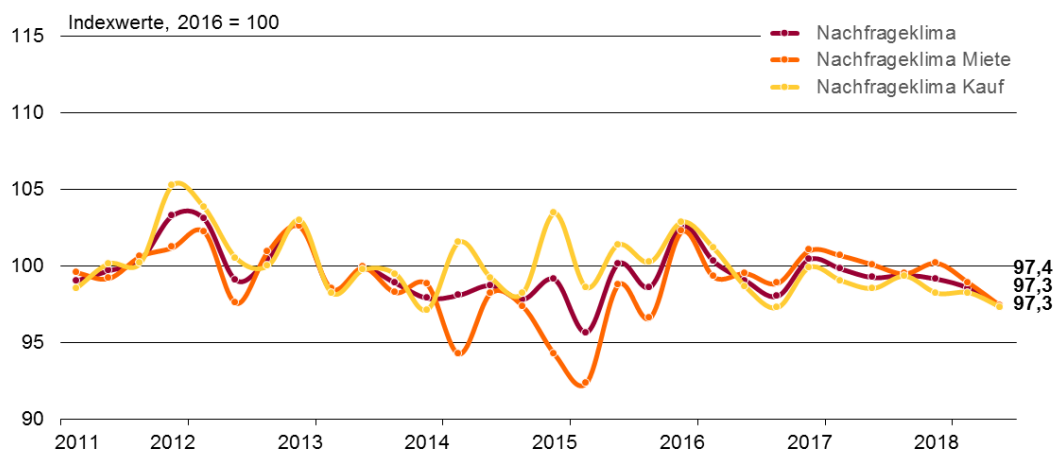
lassen daran zweifeln, ob die Wohnimmobilienbranche im aktuellen Zyklus nochmals eine Hochphase wie zwischen 2011 und 2013 erleben wird. Zwar verzeichnet die Immobilienbranche erstmals seit den 1990er-Jahren wieder Spitzenwerte sowohl bei genehmigtem als auch bei fertiggestelltem Wohnraum. Diese stehen aber stark gestiegenen Baupreisen und in der Folge auch Immobilienpreisen gegenüber. In der Wahrnehmung der Immobilienprofis sorgt dieses gestiegene Angebot von Wohnimmobilien daher für keine Zunahme auf der Nachfrageseite.



Anhand der Einschätzungen zum Angebotsklima kann die Reduzierung des Wohnimmobilienbestands der letzten Jahre nachvollzogen werden. Von einst 116,6 Indexpunkten im 2. Quartal 2011 fiel das Angebotsklima auf 96,4 Punkte im 4. Quartal 2015. Erst jetzt profitieren die Makler von den hohen Baugenehmigungen und Fertigstellung der letzten Jahre. Das Spitzenergebnis an Baufertigstellungen von 2016 mit 277.691 Wohnungen konnte 2017 nochmal um 2,6% übertroffen werden. Das macht sich auch bei der Einschätzung der Makler beim Angebotsklima bemerkbar. Mit 102,4 Punkten liegt es um 6 Punkte über dem Tiefststand von 2015. Für die nähere Zukunft verheißt die Anzahl genehmigter Wohnungen (348.128 in 2017, -7,3% gegenüber dem Vorjahr) zwar nicht allzu viel Gutes, die Immobilienprofis bewerten das

Angebot für die kommenden sechs Monate mit 103,2 Punkten dennoch besser als die derzeitige Lage mit 101,7 Punkten.

Teilindex Nachfrageklima – Miete & Kauf

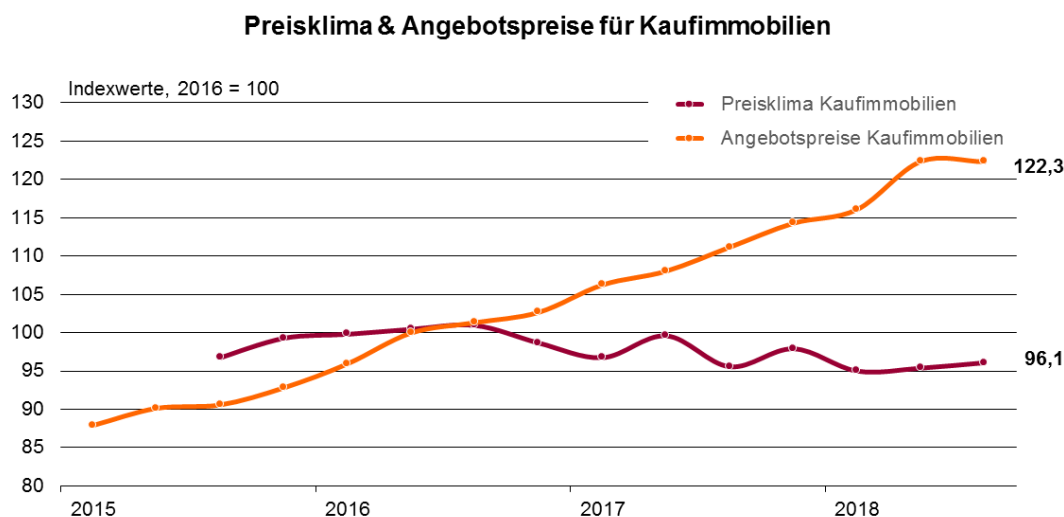


Das Nachfrageklima zeigt im bisherigen Erhebungszeitraum eine konstante Seitwärtsbewegung und pendelte in den letzten sieben Jahren zwischen 95,6 und 103,3 Punkten. Sicherlich ist dies auch auf die Wechselwirkung zwischen der Niedrigzinsphase und stetig steigenden Immobilienpreisen zurückzuführen, die das Nachfrageklima auf einem konstanten Niveau halten. Der Tiefpunkt ist abermals durch die Einführung des Bestellerprinzips zu erklären. Während hier die Nachfrage bei Mietimmobilien auf 92,3 Punkte abstürzte, blieb sie bei Kaufimmobilien mit 98,6 Punkten relativ konstant.

Derzeit wird die aktuelle Nachfragelage von den Immobilienprofis mit 100,7 Punkten leicht verbessert gegenüber 2016 gesehen. Vor allem die Nachfragelage nach Mietimmobilien (101,4 Punkte) hat sich nach den anhaltenden Schwierigkeiten von 2015 (durchschnittlich 95,3) konsolidiert.

Bei der Bewertung für die kommenden sechs Monate sind die Immobilienprofis generell skeptisch. Einzig bis Anfang 2013 (Spitzenwert bei 107,5 Punkten) lagen die

Werte teils deutlich über der 100-Punkte-Marke. Derzeit sind die Erwartungen für die Nachfrage bei Mietimmobilien (93,7 Punkten) und Kaufimmobilien (94,4) Punkten sehr niedrig.



Immobilienpreise – Einschätzung vs. Realität

Seit Mitte 2015 sind Fragen zur Preisentwicklung Teil des Immobilien-Konjunktur-Index. Das Preisklima fließt zwar nicht direkt in den Gesamtindex mit ein, kann aber als Teilindikator zur Bewertung der Wohnimmobilienbranche verstanden werden.

Die Spitze des Preisklimas zeigt sich im 3. Quartal 2016 mit 101,0 Indexpunkten. In der Folge zeigt es leicht abfallende Seitwärtstendenzen und bewegt sich derzeit bei 96,7 Punkten. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Immobilienprofis von sinkenden Miet- bzw. Kaufpreisen ausgehen, sondern die Preissprünge kleiner sind als noch 2016. Vor allem in deutschen Großstädten sind in den letzten Jahren hohe Preissteigerungen zu verzeichnen gewesen. Daher kann die Einschätzung der Makler so gedeutet werden, dass sie sich nochmals höhere Preissprünge nicht vorstellen können. Aktuelle Marktzahlen zeigen aber, dass viele Anbieter derzeit noch mit sehr hohen Angebotspreisen auf den Markt drängen. Deutschlandweit lagen die

durchschnittlichen Preissprünge bei Kaufimmobilien von 2015 zu 2016 und von 2016 zu 2017 bei 9%. Vor allem die hohen Baupreise treiben die Angebotspreise von Neubaumobilien. 2018 lag der Baupreisindex bei durchschnittlich 106,4 Punkten (ebenfalls auf das Basisjahr 2016 normiert). Das entspricht einem Plus von 8,4 Punkten gegenüber 2015.

Fazit

Nach den boomenden Jahren zwischen 2011 und 2013 sorgten gesetzliche Neuregelungen für erste Unsicherheiten auf dem Wohnimmobilienmarkt. Einige Makler durchlebten nicht nur eine Verschiebung ihres Vertriebschwerpunktes von Miet- zu Kaufimmobilien, sondern mussten sich sogar ganz aus dem Geschäft zurückziehen. Hinzu kam die starke Verknappung des Angebots an Bestandsimmobilien. Während sich die Nachfrage beständig um die 100-Punkte-Marke bewegt, kann anhand des Angebotsklimas die Reduktion des Wohnimmobilienbestands nachvollzogen werden. Dementsprechend zeigt der Immobilien-Konjunktur-Index, dass das Angebot von Wohnimmobilien wesentlich zur positiven bzw. negativen Konjunktur der Immobilienbranche beiträgt.

Das Ende des Immobilienbooms lässt wahrscheinlich nicht mehr allzu lange auf sich warten: Der IKI zeigte nicht zuletzt eine stetig abfallende Konjunktur, die sich seit 2016 auf hohem Niveau stabilisiert hat, dennoch weit von der Hochphase 2012 entfernt ist. Die Wohnimmobilienpreise steigen zwar derzeit noch (und werden dies aufgrund der anhaltend angespannten Angebotssituation noch einige Zeit tun). Aber besonders die für 2019 erwarteten Zinsanstiege werden wohl das Ende der heißen Boomphase für Wohnimmobilien einläuten und die Entwicklung eher in eine Seitwärtsbewegung übergehen lassen. Allerdings kann der anhaltende hohe Zuzug in die deutschen Großstädte das dortige Ende des Immobilienbooms nicht nur abmildern, sondern möglicherweise hinauszögern.