

IW Immobilien-Index | 21.12.2016 | Lesezeit 2 Min.

Immobilienwirtschaft blickt skeptisch in die Zukunft

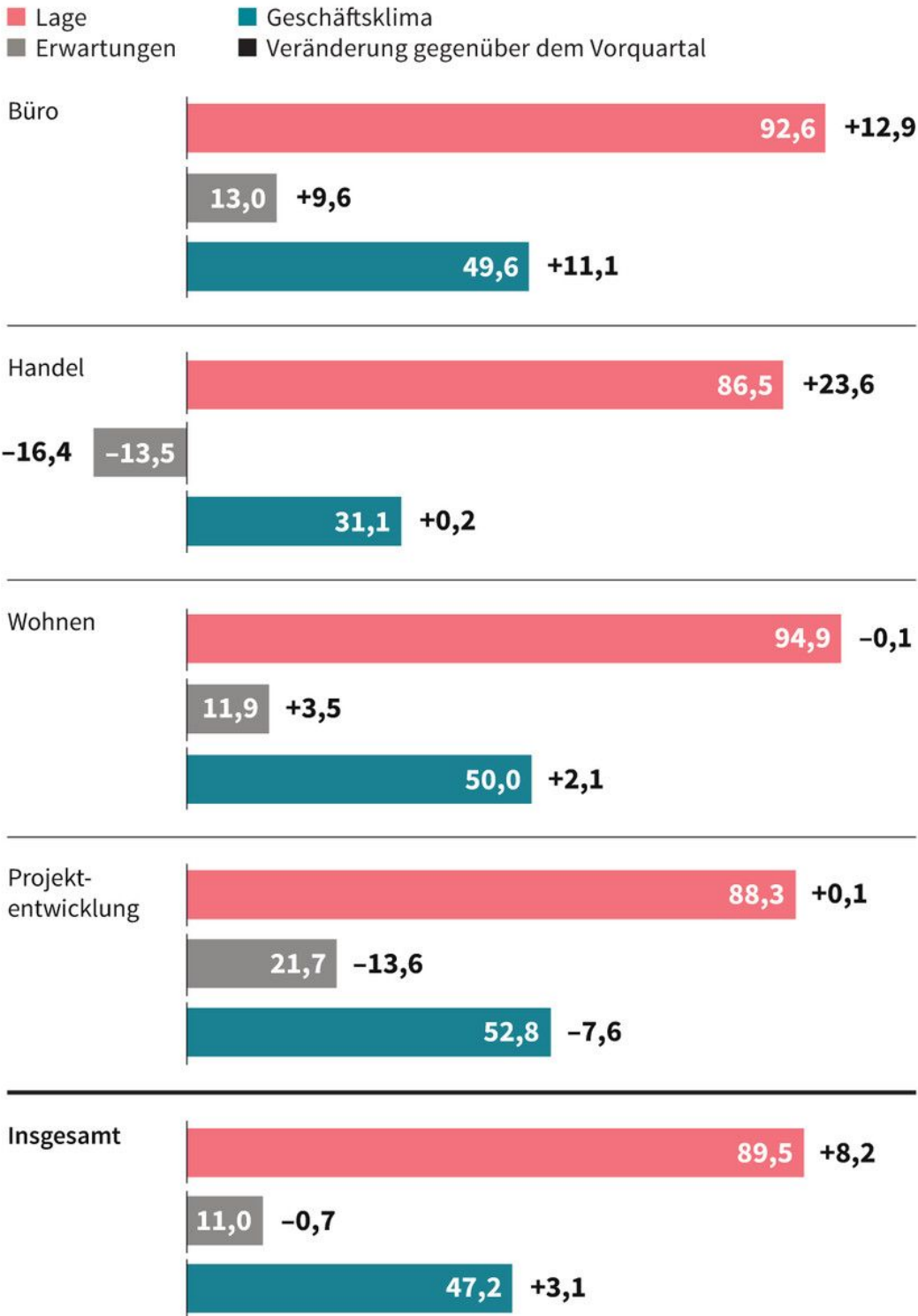
Geschäftslage glänzend, Erwartungen getrübt – der IW Immobilien-Index zeigt im vierten Quartal 2016 ein zwiespältiges Bild der Branche. Bei der Frage, wie sich die Zinsen entwickeln werden, sind sich die Unternehmen uneins.

Für die Immobilienbranche war 2016 ein hervorragendes Jahr: Die Unternehmen konnten die guten Rahmenbedingungen – eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, das Bevölkerungswachstum in den Großstädten und ein weiterhin niedriges Zinsniveau – für ihre Geschäfte nutzen. Entsprechend positiv bewerteten die Befragten im aktuellen Immobilien-Index des IW Köln ihre Lage: Mit einem Wert von 89,5 (maximal möglich sind 100) erreicht die Branche hier einen neuen Rekord.

Immobilienwirtschaft: Gemischte Gefühle für 2017

Ergebnisse des IW Immobilien-Index im 4. Quartal 2016

Anteil der positiven Einschätzungen abzüglich der negativen Einschätzungen,
maximaler Wert: +100, minimaler Wert: -100



Geschäftsklima: Zusammenfassung aus Lage und Erwartung

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln
© 2016 IW Medien / iwd

In den Segmenten Büro und Wohnen liegt der Wert sogar jeweils über 90 – fast alle Unternehmen beurteilen ihre Lage als gut. Beim Ausblick auf 2017 ergibt sich jedoch ein differenziertes Bild. Während sich in den Bereichen Wohnen und Büro die Erwartungen leicht verbessern, gibt es bei Projektentwicklern und im Bereich der Handelsimmobilien Rückgänge. Die Marktteilnehmer im Handelsegment gehen sogar erstmals seit Beginn der Erhebung im zweiten Quartal 2014 davon aus, dass sich die Lage verschlechtert. Dennoch: Die befragten Unternehmen erwarten auch für das kommende Jahr steigende Preise und Mieten. Die Mehrheit plant zudem weitere Zukäufe.

Niedrige Zinsen erleichtern Finanzierung

Nicht zu unterschätzen ist der große Einfluss der Zinsen auf den Immobilienmarkt. Dank des derzeit niedrigen Zinsniveaus können die Unternehmen Immobilien leichter finanzieren als in Hochzinsphasen. Und da sich mit Festzinsanlagen aktuell kaum Geld verdienen lässt, stecken auch viele Investoren ihr Kapital lieber in Steine als in Papiere.

Trotz glänzender Geschäftslage blicken die Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit Skepsis nach vorn.

Uneins sind sich die befragten Unternehmen, wenn es um die künftige Zinsentwicklung geht. Nur gut 8 Prozent erwarten einen Anstieg um mindestens 1 Prozentpunkt im kommenden Jahr. Immerhin 40 Prozent halten höhere Zinsen 2018 für wahrscheinlich. Etwas mehr als jeder vierte Unternehmer glaubt an eine Trendwende in der Zinspolitik im Jahr 2019. Mehr als jeder Fünfte ist der Meinung, dass die Zinsen erst 2020 oder später steigen werden.

Die Entwicklung der Wirtschaft ist unsicherer denn je

Ungewissheit gibt es nicht nur bei den Zinsen, auch politisch könnte das Jahr 2017 einige Turbulenzen bereithalten. In Europa wird in Frankreich, den Niederlanden und in Deutschland gewählt. Außerdem tritt Donald Trump seine Präsidentschaft in den USA an. Wie sich die Wirtschaft entwickeln wird, ist daher aktuell besonders schwer vorherzusagen.

Der Trend weg von der Globalisierung und hin zu mehr Protektionismus wird sich aber wohl weiter fortsetzen. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich hier zwei mögliche Szenarien: Einerseits könnte Deutschland als Exportnation zu den Verlierern dieser Entwicklung gehören, was auch die Immobilienbranche zu spüren bekäme. Andererseits könnten Investitionen in Immobilien attraktiver werden als jene in Unternehmen.

IW Immobilien-Index

Der IW Immobilien-Stimmungsindex erfasst die Geschäftslage von großen Immobilienunternehmen und Projektentwicklern und erscheint vierteljährlich. Dabei werden die Unternehmen neben der Einschätzung der eigenen Situation auch zu politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen befragt, die Einfluss auf die Branche haben könnten.

Kernaussagen in Kürze:

- Für die Immobilienbranche war 2016 ein hervorragendes Jahr: Im IW Immobilien-Index bewerten die Unternehmen ihre Lage so gut wie nie.
- Dank des niedrigen Zinsniveaus können die Unternehmen Immobilien derzeit leichter finanzieren als in Hochzinsphasen.
- Im Jahr 2017 stehen Wahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden an, die einen Einfluss auf die Geschäfte der Immobilienwirtschaft haben können.