

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Immobilienwirtschaft: Der Optimismus kehrt zurück

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, 23.06.2021

Kontaktdaten Ansprechpartner

Dr. Ralph Henger
+49 (0)221 / 4981 - 744
henger@iwkoeln.de

Dr. Michael Voigtländer
+49 (0)221 / 4981 – 741
voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Zentrale Ergebnisse

Die zweite Befragung der Immobilienunternehmen im Jahr 2021 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) hat die folgenden zentralen Ergebnisse:

- Das **Immobilienklima** verbessert sich und erreicht nun einen Wert von 38,6 Punkten, was einer Steigerung von 5,8 Punkten gegenüber dem Vorquartal entspricht. Damit hat das Immobilienklima fast wieder das Niveau wie vor der Pandemie erreicht. Ursächlich für diese Entwicklung sind vor allem die besseren Erwartungen der Branche für die nächsten 12 Monate. Die guten Konjunkturaussichten in Kombination mit den Impffortschritten lassen die Immobilienwirtschaft optimistisch in die Zukunft schauen. Mit einem Wert von 17,9 erreicht der Erwartungswert den höchsten Stand seit 2017.
- Im **Bürosektor** hat sich das Immobilienklima überdurchschnittlich stark entwickelt, der Wert liegt nun bei 40,8. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Erwartungswert um über 15 Punkte verbessert. Tatsächlich hat sich der Büromarkt bisher deutlich positiver entwickelt als erwartet. Die Aussicht auf ein Ende der Homeoffice-Pflicht, die doch langsamer voranschreitende Ausweitung mobilen Arbeitens sowie die Erkenntnis, dass selbst bei höherem Anteil mobilen Arbeitens Flächen nur bedingt eingespart werden können, dürfte für die deutliche Verbesserung der Erwartungen verantwortlich sein.
- Auch im **Handelsimmobiliensektor** gab es einen Sprung im Immobilienklima um 11,1 Punkte auf nun 25,9 Punkte. Während die Mehrzahl der Unternehmen im letzten Quartal noch eine Verschlechterung der Lage in den nächsten 12 Monaten erwartet hat, geht nun eine Mehrheit von einer Verbesserung aus. Allerdings ist die Stimmungslage in diesem Segment besonders volatil.
- Im **Wohnsegment** hat das Immobilienklima den Verlust im letzten Quartal fast wieder aufgeholt, der Wert liegt nun bei 28,5. Auch in diesem Segment ist der Erwartungswert nun wieder positiv, allerdings mit 3,5 auf einem niedrigen Niveau.
- Die **Projektentwicklung** ist das einzige Segment, in dem das Immobilienklima in diesem Quartal zurückging, allerdings auf hohem Niveau. Der Wert liegt nun bei 49,7 (-3,0 gegenüber dem Vorquartal). In diesem Segment haben sich vor allem die Erwartungen verschlechtert. Dies könnte u. a. auf die höheren Kosten für Materialien zurückzuführen sein. Insgesamt wird die Lage im Vergleich zu den anderen Segmenten aber deutlich besser eingeschätzt.
- Die **Corona-Pandemie** belastet einen Teil der Unternehmen immer noch schwer, 11,8 Prozent der Unternehmen sind stark von Mietstundungen betroffen, 10 Prozent sind stark wegen Beeinträchtigungen in der Neuvermietung belastet. Dies gilt im Besonderen für das Handelssegment. Insgesamt ist aber zumindest die starke Betroffenheit rückläufig.
- Die diesmalige Sonderfrage zeigt, dass rund ein Drittel aller Unternehmen **Energieeffizienz** als ein sehr wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf ansehen. Nur sehr wenige erachten dieses Kriterium als nicht wichtig. In allen Segmenten gehen mehr als 80 Prozent der Unternehmen davon aus, dass Energieeffizienz in den nächsten 12 Monaten deutlich wichtiger oder zumindest wichtiger wird.

Inhaltsverzeichnis

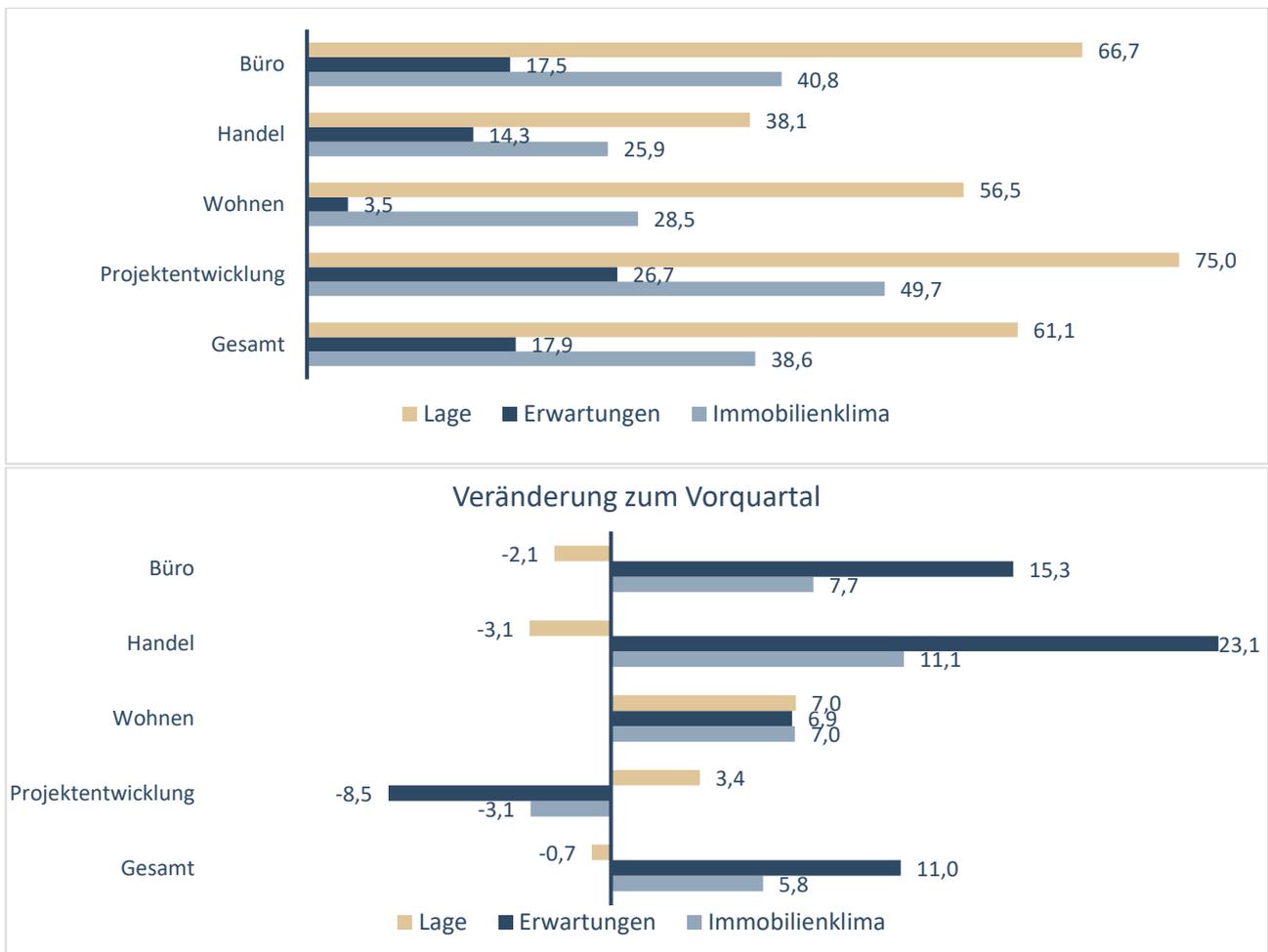
1	Immobilienklima – Lage und Erwartungen	4
2	Immobilienklima – Einzelergebnisse	7
2.1	Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung	7
2.2	Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe	9
2.3	Finanzierungsbedingungen	9
3	Corona-Sonderfragen	11
4	Sonderfrage Energieeffizienz	16
	Abbildungsverzeichnis	19
	Literatur	20
	Anhang – Zielsetzung und Konzeption	21
	Anhang – Fragebogen	23

1 Immobilienklima – Lage und Erwartungen

Das Immobilienklima hellt sich im 2. Quartal 2021 wieder auf und erreicht mit 38,6 Punkten erneut das Niveau des 1. Quartals 2020 (Abbildung 1-1). Dabei gibt es unterschiedliche Einschätzungen zwischen der aktuellen und künftigen Geschäftslage. Die aktuelle Geschäftslage hat sich in allen Segmenten kaum geändert, deutlich verbessert haben sich aber die Erwartungen an die Geschäftslage in 12 Monaten. In allen betrachteten Segmenten rechnen die Unternehmen nun mehrheitlich mit einer Verbesserung der Geschäftslage (siehe Anhang zur Konzeption der Befragung). Ursächlich für die insgesamt optimistischeren Erwartungen dürften die guten Konjunkturaussichten sowie die Fortschritte bei der Impfkampagne sein, die eine dauerhafte Normalisierung versprechen.

Abbildung 1-1: Die Unternehmen gewinnen wieder an Optimismus

Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) im 2. Quartal 2021 (Befragungszeitraum 21. Mai bis 14. Juni 2021; n = 113). 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).

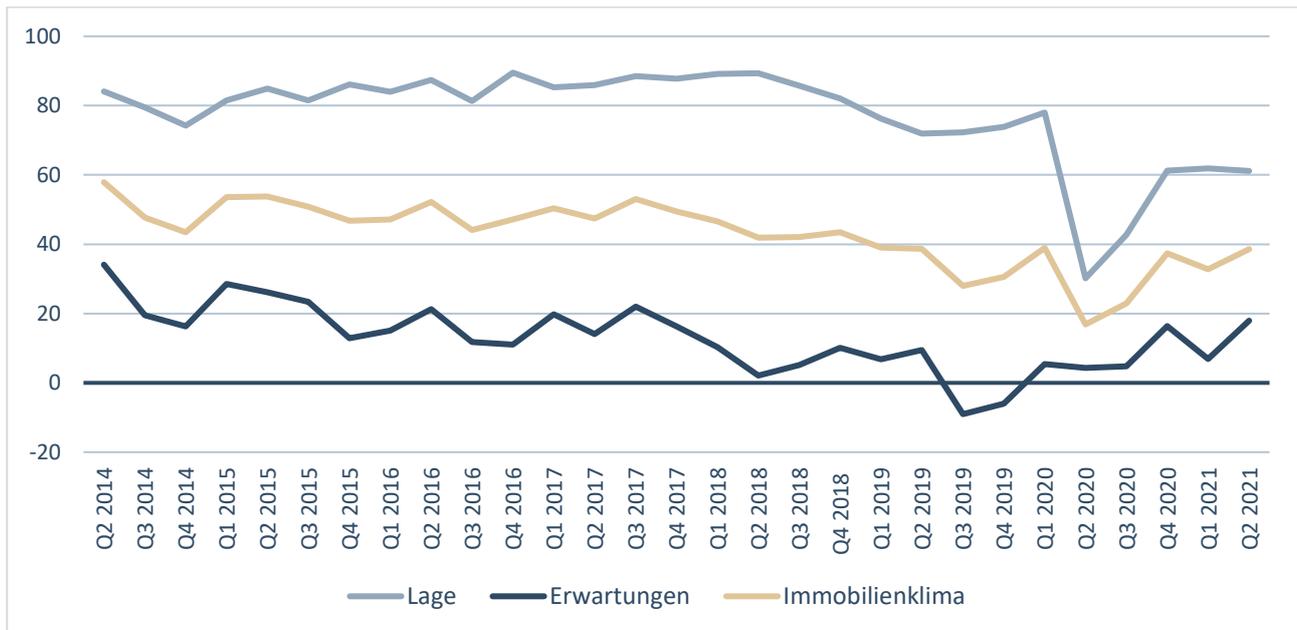


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Dennoch wird die aktuelle Lage aber immer noch schlechter eingeschätzt als vor der Krise (Abbildung 1-2). Dies deutet an, dass ein Teil der Unternehmen immer noch von der Corona-Pandemie betroffen ist, wie insbesondere auch Kapitel 3 zeigt. Über das weitere Jahr sollte sich aber auch die Bewertung der aktuellen Geschäftslage verbessern.

Abbildung 1-2: Die Geschäftslage bleibt unterdurchschnittlich

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 Situation in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarktes entwickelt sich dabei differenziert (Abbildung 1-3).

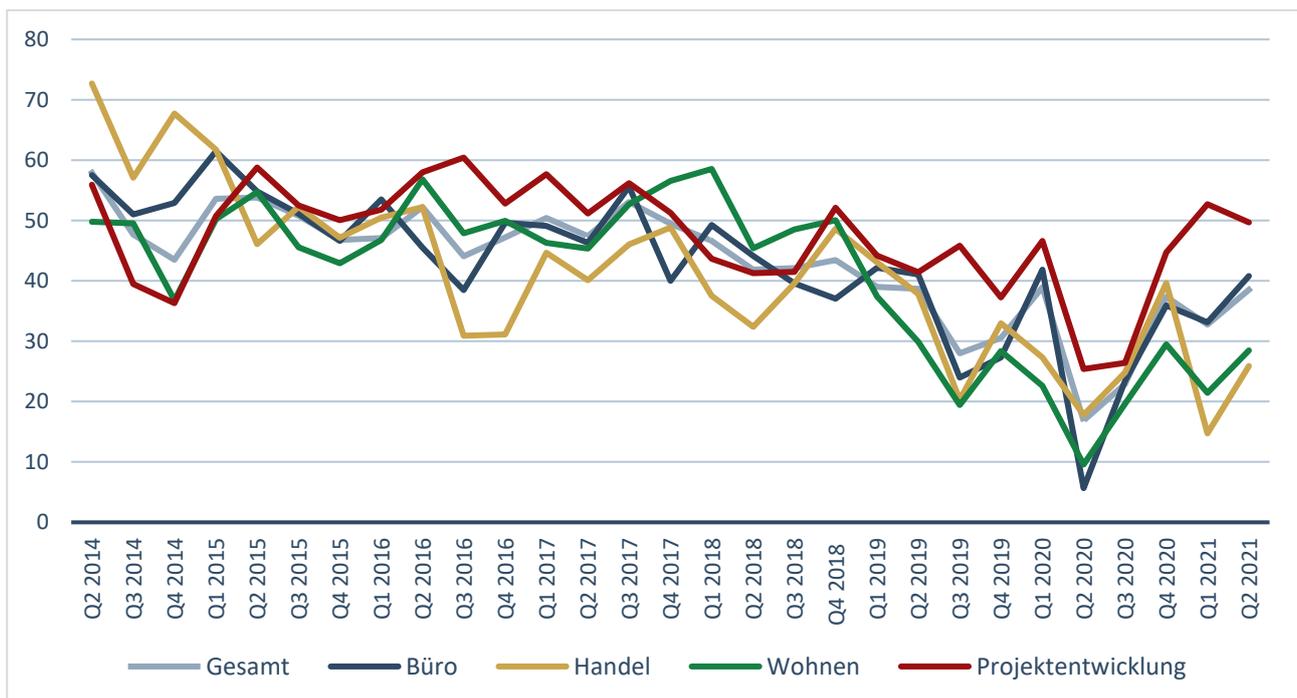
- Im **Bürosektor** hat sich das Immobilienklima überdurchschnittlich stark entwickelt, der Wert liegt nun bei 40,8. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Erwartungswert damit um über 15 Punkte spürbar verbessert. Die Erwartungen dürften sich vorrangig angesichts der guten konjunkturellen Aussichten verbessert haben, aber auch, weil die Flächennachfrage weniger stark auf die Veränderungen in der Arbeitswelt reagiert als dies erwartet wurde. Erstens planen nicht alle Unternehmen, mobiles Arbeiten signifikant auszuweiten (Stettes/Voigtländer, 2021), zweites sind Einsparungen der Flächen auch bei Ausweitung des mobilen Arbeitens nicht trivial, da Desk-Sharing einen hohen Koordinationsaufwand erfordert. Zudem müssen Unternehmen auch größere Abstände und mehr Kommunikationsflächen einplanen (vgl. JLL, 2020). All dies führt tendenziell zu einer Stabilisierung der Flächennachfrage.
- Im **Handelsimmobiliensektor** gab es beim Immobilienklima ebenfalls einen Sprung nach oben um 11,1 Punkte auf nun 25,9 Punkte. Auch hier ist dies vor allem auf optimistischere Erwartungen zurückzuführen, der Wert stieg von -8,8 Punkte auf nun 14,3 Punkte. Zu beachten ist allerdings, dass die Stimmungslage im Handelsimmobiliensektor besonders starken Schwankungen unterliegt, auch weil die Zahl der antwortenden Unternehmen volatil ist. Letztlich ist ebenso im Handelssektor mit einer starken Ausdifferenzierung zu rechnen, da

die verschiedenen Lagen, aber auch die Händler (Non-Food vs. Food) sehr unterschiedlich betroffen sind.

- Im **Wohnsegment** hat das Immobilienklima den Verlust im letzten Quartal fast wieder aufgeholt, der Wert liegt nun bei 28,5. Auch in diesem Segment ist der Erwartungswert nun wieder positiv, allerdings mit 3,5 auf einem niedrigen Niveau. Für die Wohnungswirtschaft dürfte insbesondere der Blick auf die Politik die Stimmung trüben, da einige Parteien mit der Forderung nach starken Mietpreisregulierungen in den Bundestagswahlkampf ziehen.
- Die **Projektentwicklung** ist das einzige Segment, in dem das Immobilienklima in diesem Quartal zurückging, der Wert liegt nun bei 49,7 (-3,0 gegenüber dem Vorquartal). In diesem Segment haben sich vor allem die Erwartungen verschlechtert, der Wert beträgt nur 26,7 Punkte, ein Minus von 8,5 Punkten. Dies könnte u. a. auf die größere Knappheit und die höheren Kosten für Materialien zurückzuführen sein (Ifo, 2021). Insgesamt wird die Lage im Vergleich zu den anderen Segmenten aber deutlich besser eingeschätzt.

Abbildung 1-3: Stimmungslage in den Segmenten nähert sich an

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 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 Immobilien-Bestandshalter: Preise, Mieten und Bestandsentwicklung

Entsprechend den allgemeinen Erwartungen an die Geschäftslage haben sich auch die Einschätzungen bezüglich der Mieten, Preise und der Bestandsentwicklung positiv entwickelt (Abbildung 2-1).

- Über alle Teilsegmente hinweg gehen nun 36 statt 34 Prozent der Unternehmen von steigenden Preisen in den nächsten 12 Monaten aus, nur noch 1 Prozent rechnet mit fallenden Preisen. Bei den Mieten gehen sogar 38 Prozent von einer Steigerung aus, im Vorquartal waren es noch 28 Prozent. Weiterhin wollen rund 65 Prozent der Unternehmen Immobilien zukaufen.
- Im **Bürosegment** gehen derzeit 24 Prozent von steigenden Mieten aus (Vorquartal 10 Prozent), knapp 30 Prozent rechnen mit steigenden Preisen. Keines der befragten Unternehmen geht mehr von fallenden Mieten oder Preisen aus. Leicht rückläufig ist aber die Zahl der Unternehmen, die zukaufen möchten.
- Im **Handelssegment** gehen immerhin jeweils 10 Prozent wieder von steigenden Mieten und Preisen aus. Während kein Unternehmen mit einem Rückgang der Preise rechnet, gehen weiterhin 25 Prozent von fallenden Mieten aus. In diesem Segment wollen nur noch 50 Prozent der Unternehmen ihre Bestände erweitern.
- Im **Wohnsegment** gehen nun 46 Prozent der Unternehmen von steigenden Preisen aus, 58 von steigenden Mieten, jeweils ein Plus gegenüber dem Vorquartal. Weiterhin wollen rund 68 Prozent der Unternehmen ihre Bestände vergrößern.

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

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

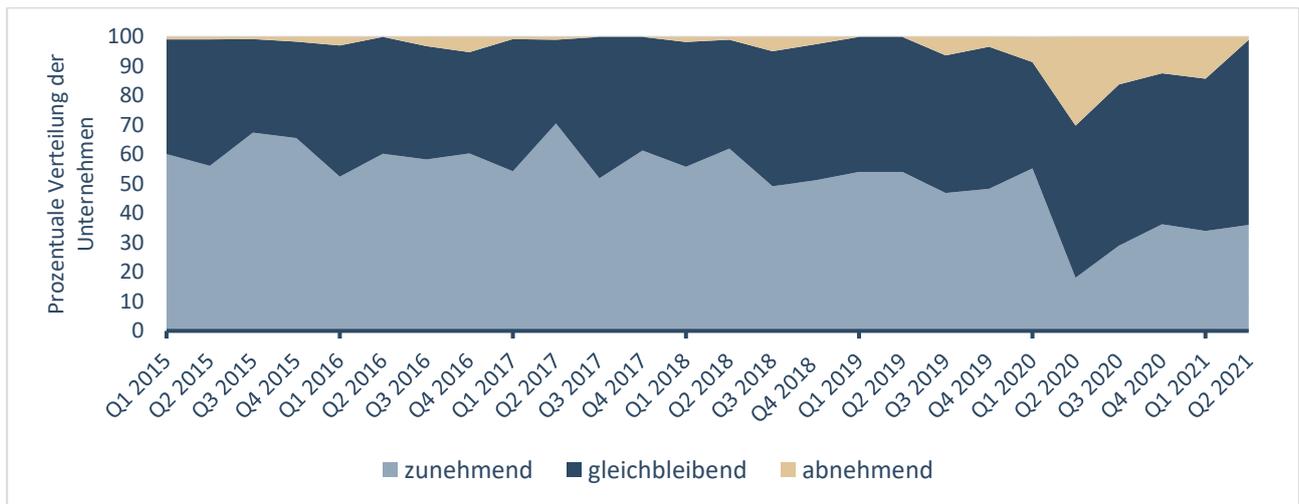


Abbildung 2-2: Wie werden sich die Immobilienbestände entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente

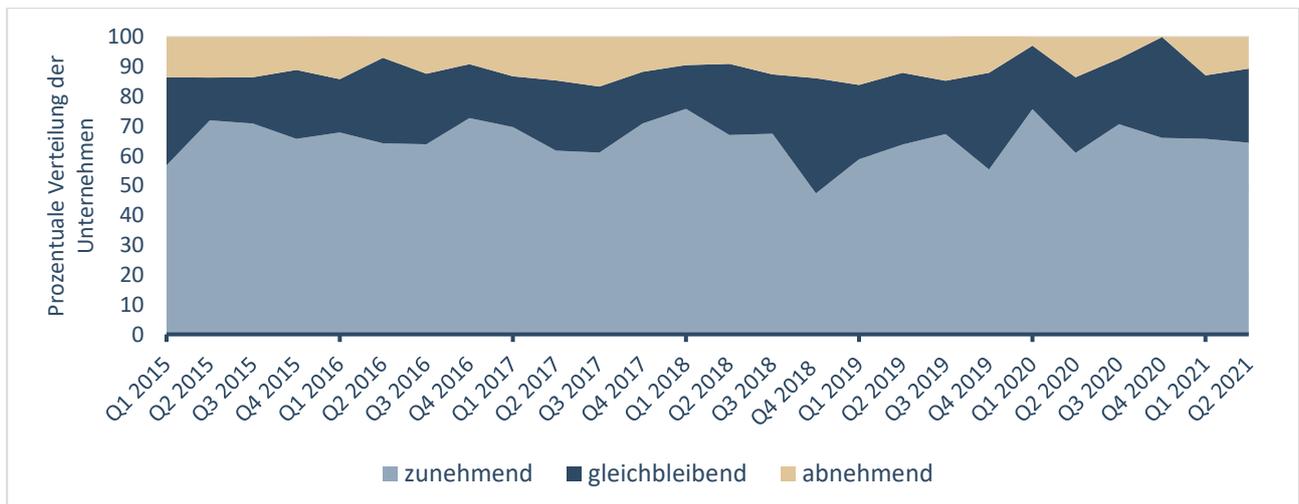
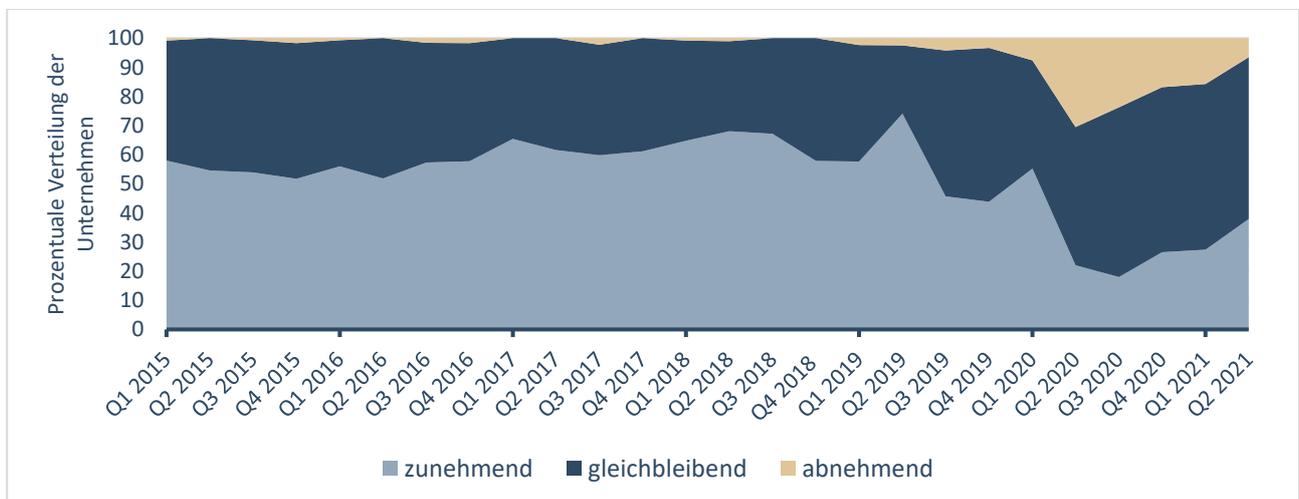


Abbildung 2-3: Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Frage an Immobilien-Bestandshalter aller Marktsegmente



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

2.2 Projektentwicklung: Vorvermarktungen und Grundstückskäufe

Bei den Projektentwicklern sind die Erwartungen gegenüber dem Vorquartal zwar etwas eingetrübt, aber die Einzelindikatoren zu Vorvermarktungen und Grundstückskäufen zeigen, dass dies nicht auf die Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen ist. Sowohl bei den Vorvermietungen als auch den Vorverkäufen sowie dem Wunsch nach zusätzlichen Grundstückskäufen sind die Werte insgesamt gestiegen. 21 Prozent erwarten einen Anstieg der Vorvermietungen, 40 Prozent einen Anstieg der Vorkäufe und knapp 56 Prozent würden den Umfang der Grundstückskäufe gerne erweitern. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass der weitere erwartete Anstieg der Kosten für Baumaterialien die Stimmung der Projektentwickler eingetrübt haben könnte.

2.3 Finanzierungsbedingungen

Die Finanzierungsbedingungen schätzen die Immobilienunternehmen weiterhin als gut ein, sogar noch besser als im Vorquartal. 65,7 Prozent und damit 3,9 Prozentpunkte mehr als im Vorquartal gehen von gleichbleibenden Rahmenbedingungen bei der Finanzierung aus, die durch niedrige Zinsen und eine angemessene Kreditvergabe geprägt sind (Abbildung 2-7). 2,5 Prozent der Unternehmen glauben sogar an noch bessere Finanzierungsbedingungen in den nächsten 12 Monaten, allerdings gehen auch 31,8 Prozent von schlechteren Rahmenbedingungen aus. Trotz der Diskussionen um einen Anstieg der Inflation rechnen die Unternehmen somit mehrheitlich von weiterhin günstigen Kapitalmarktbedingungen.

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

Frage an Projektentwickler

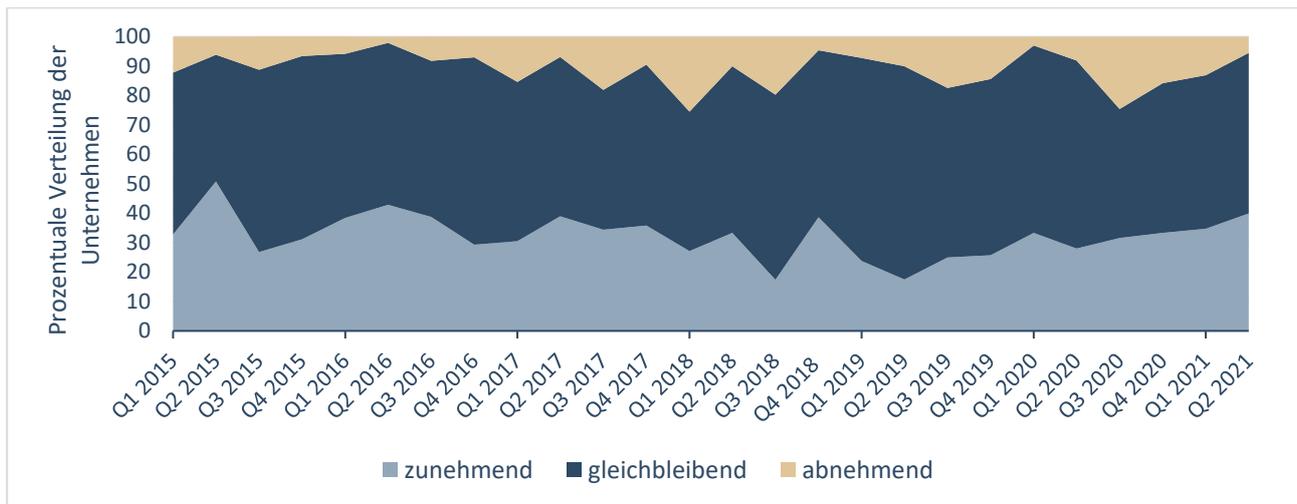


Abbildung 2-5: Wie werden sich die Vorvermietungen entwickeln?

Frage an Projektentwickler

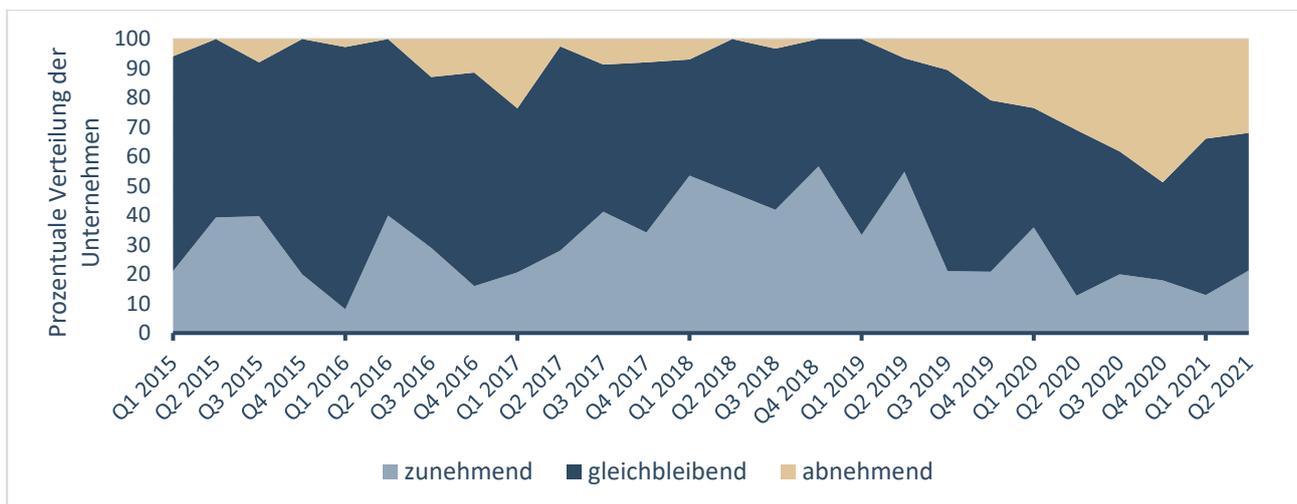
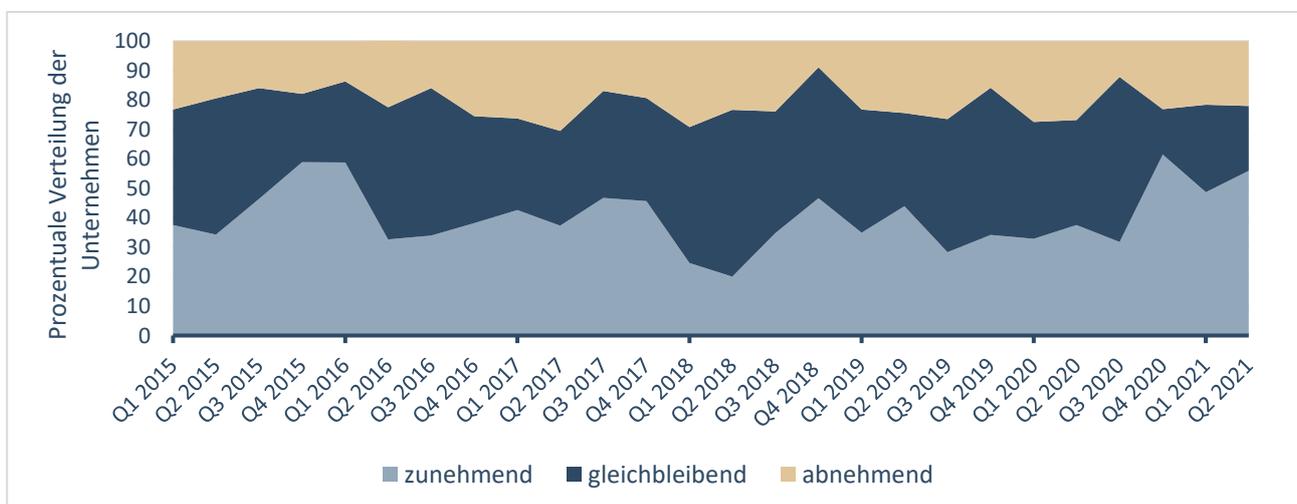


Abbildung 2-6: Wie wird sich der Umfang der Grundstückskäufe entwickeln?

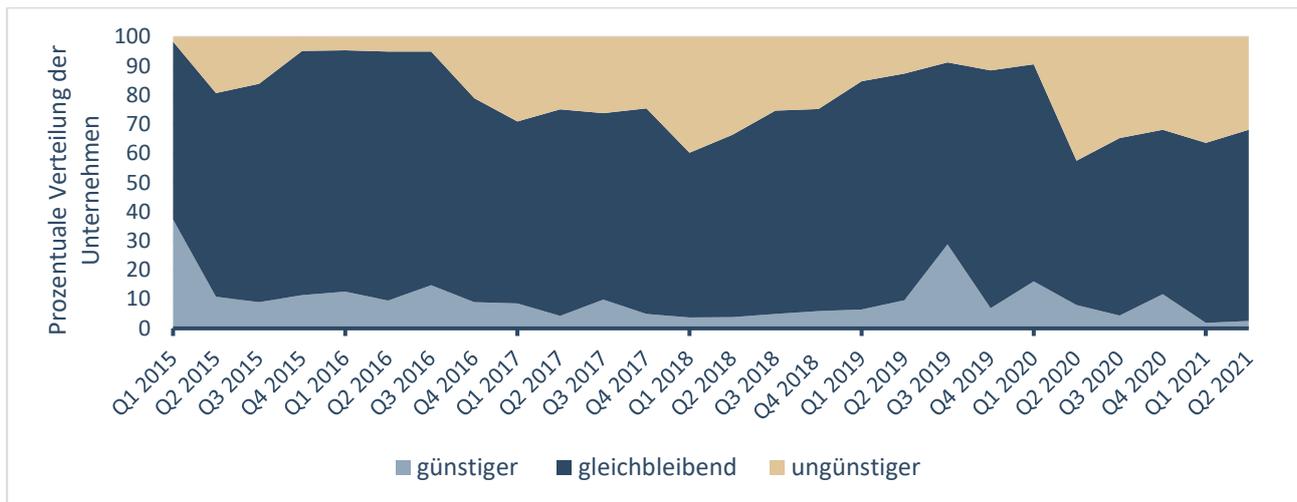
Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

3 Corona-Sonderfragen

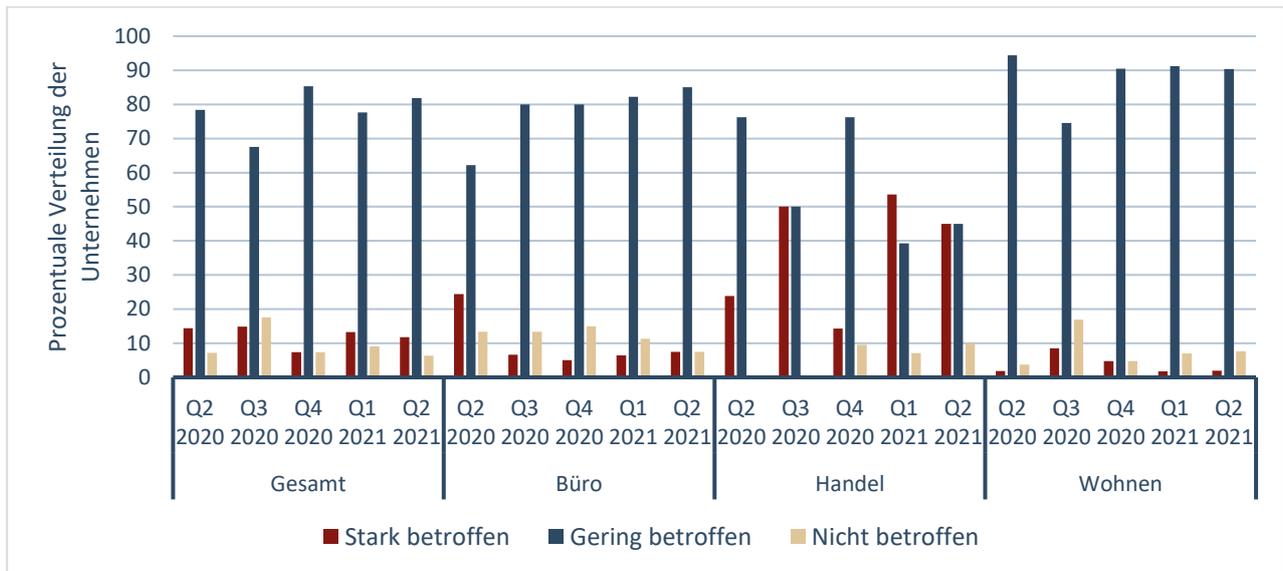
Seit dem Beginn der Pandemie beschäftigt sich die Sonderfrage des ISI mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienbranche. Dabei werden zum mittlerweile fünften Mal exakt dieselben Fragen gestellt. Im Fokus standen hierbei Mietausfälle hinsichtlich Stundungen, Kündigungen und sinkenden Neuvermietungen. Die vermietenden Immobilienunternehmen sind dabei insbesondere von Stundungen betroffen. 11,8 Prozent der Vermieter gaben an, aktuell „stark betroffen“ zu sein (Abbildung 3-1), mehr als vier Fünftel (81,2 %) meldeten „gering betroffen“ zu sein. Die Zahl der stark betroffenen Unternehmen ist damit aber gegenüber dem Vorquartal um 1,5 Prozentpunkte gesunken. Probleme mit Stundungen haben vor allem die Vermieter von Handelsimmobilien. Hier geben nun 45 Prozent an, „stark betroffen“ zu sein, auch dies ist aber eine Reduktion gegenüber dem Vorquartal (53,6 Prozent). Die Mietausfälle gehen dabei eher selten auf direkte Kündigungen zurück. Mit 10 Prozent ist hiervon nur das Handelsgesamt „stark betroffen“ (Abbildung 3-2). Vielmehr spüren die Vermieter Veränderungen bei ihren Neuvermietungen. Insgesamt 10 Prozent geben dabei an, von einem sinkenden Neuvermietungsgeschäft „stark betroffen“ zu sein. Weitere 54,6 Prozent sind zudem „gering betroffen“ (Abbildung 3-3). Alles in allem geht die Betroffenheit in diesem Quartal aber im Vergleich zum Vorquartal etwas zurück, was sicherlich auch die Verbesserungen in den Erwartungen allgemein begründen kann.

Weitere Corona-Sonderfragen beschäftigen sich mit Eintrübungen der Geschäftstätigkeit von Immobilien-Dienstleistern, Immobilienfinanzierern und Projektentwicklern. Hierbei wurde nach sinkenden Umsätzen, gestiegenen operativen Kosten und gestiegenen Finanzierungskosten gefragt. Es zeigt sich, dass 6,5 Prozent der antwortenden Unternehmen von sinkenden Umsätzen „stark“ und 40,2 Prozent „gering“ betroffen sind (Abbildung 3-4). Von gestiegenen operativen Kosten (z. B. durch die Umsetzung von Hygienekonzepten) sind 4,7 Prozent „stark“ und 67,3 Prozent „gering“ betroffen (Abbildung 3-5). Bei beiden Aspekten sind die Auswirkungen der Pandemie vor allem bei den Unternehmen zu erkennen, die im Einzel- oder Großhandelsimmobiliensegment operieren. Allerdings hat sich der Anteil der stark betroffenen Unternehmen im Vergleich zum Vorquartal fast halbiert.

Von gestiegenen Finanzierungskosten sind vorrangig die Projektentwickler in der Krise betroffen. Insgesamt berichten 7,8 Prozent der Unternehmen, „stark“ von gestiegenen Finanzierungskosten betroffen zu sein. 43,7 Prozent geben eine geringe Betroffenheit an. Im Vergleich zum Vorquartal geben damit deutlich mehr Unternehmen an, hiervon betroffen zu sein. Dies verdeutlicht, dass die Projekte von den Kreditinstituten mit einem höheren Risiko eingestuft werden.

Abbildung 3-1: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **Stundungen**...

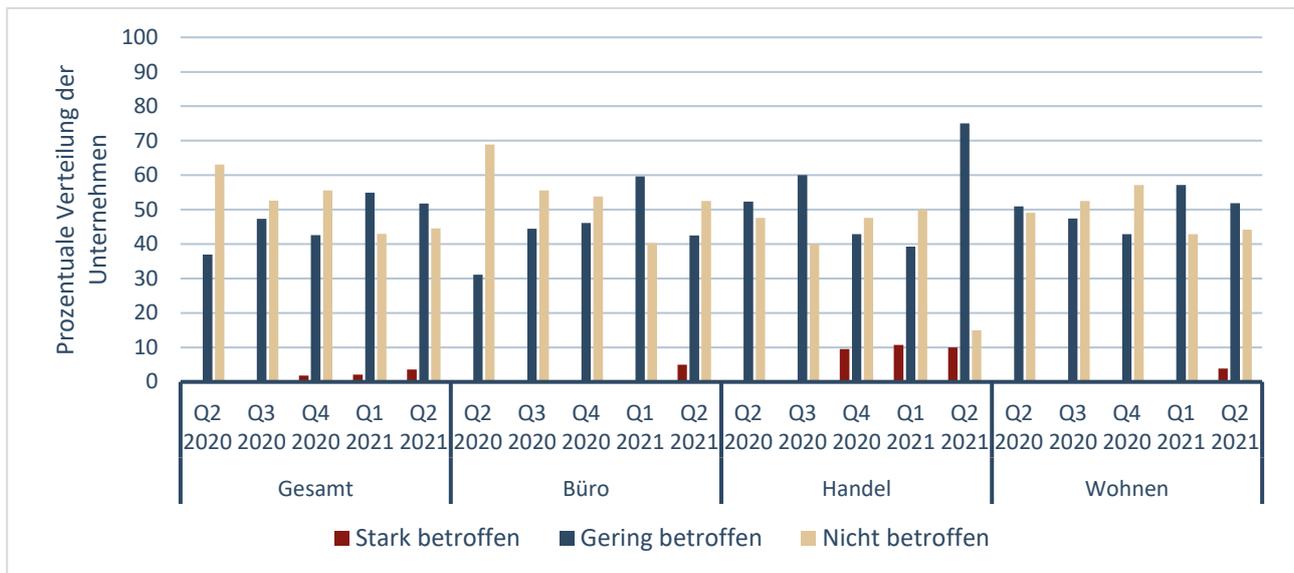
Frage an vermietende Immobilien-Bestandshalter



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-2: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **Kündigungen**...

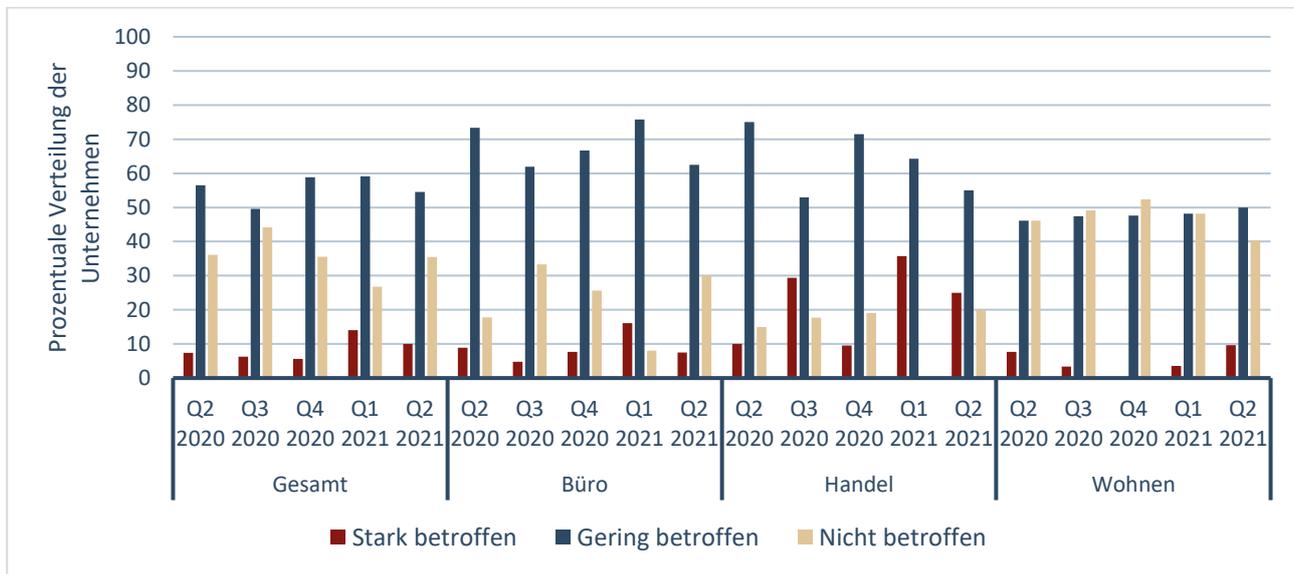
Frage an vermietende Immobilien-Bestandshalter



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-3: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **sinkenden Neuvermietungen**...

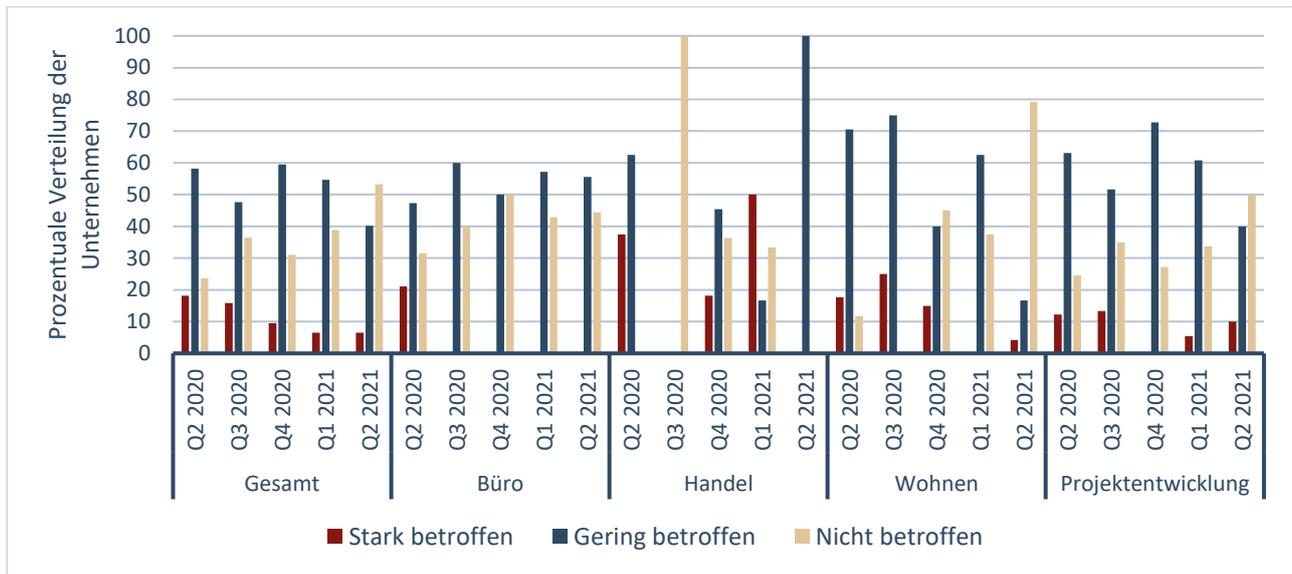
Frage an vermietende Immobilien-Bestandshalter



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-4: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **sinkenden Umsätzen...**

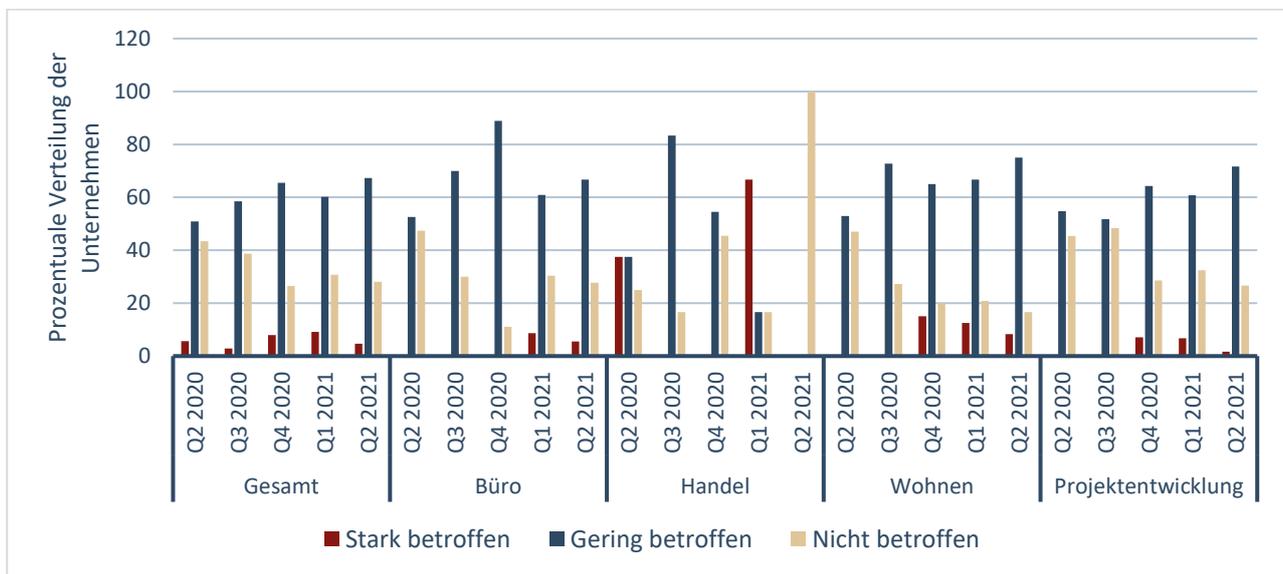
Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-5: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **gestiegenen operativen Kosten...**

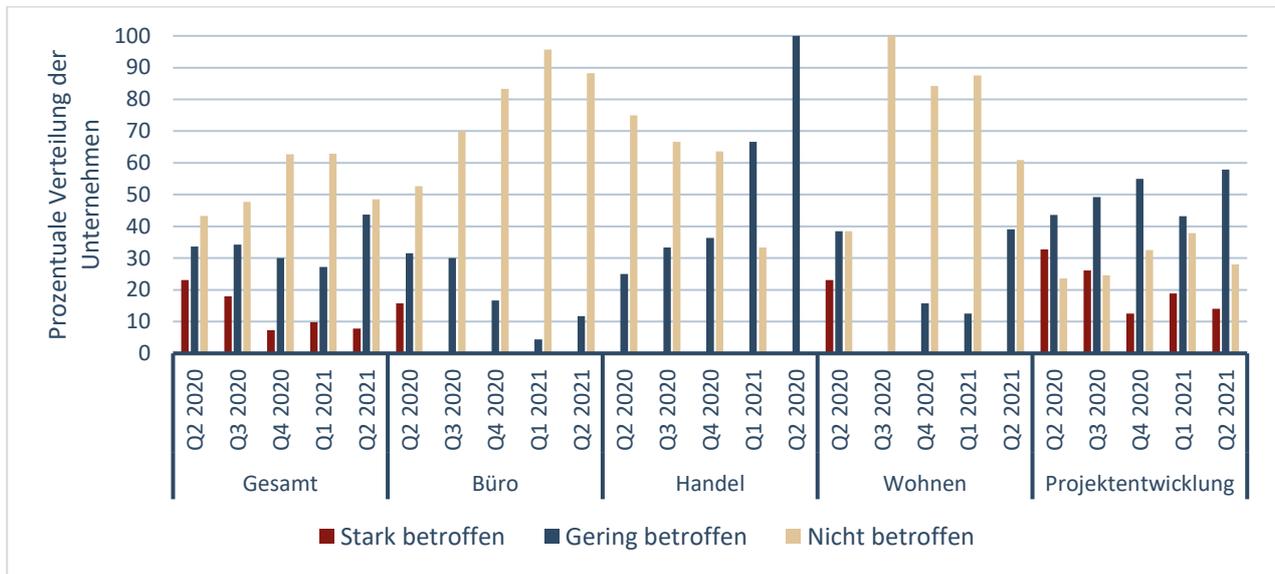
Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3-6: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von **gestiegenen Finanzierungskosten...**

Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

4 Sonderfrage zu Energieeffizienz

In der diesmaligen Welle des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI) wurde eine zweite Sonderfrage zur Bedeutung von Energieeffizienz gestellt. Klimaschutz und Energieeffizienz spielen in der öffentlichen Diskussion eine immer größere Rolle, und es ist allgemeiner Konsens, dass die Immobilienwirtschaft hierbei eine große Bedeutung aufgrund des aktuellen CO₂-Ausstoßes durch die Beheizung und Kühlung von Gebäuden zukommt. So spielt der Gebäudesektor auch im Green Deal der EU-Kommission eine zentrale Rolle (EU-Kommission, 2021).

Als „sehr wichtig“ stufen Energieeffizienz allerdings nur rund ein Drittel der Unternehmen ein. Am höchsten ist der Wert im Wohnsegment mit 36 Prozent, am geringsten im Handelssegment mit 14,3 Prozent. Die meisten Unternehmen halten Energieeffizienz aber zumindest für „eher wichtig“. Nur im Bürosegment und im Wohnsegment finden sich Unternehmen, die das Thema Energieeffizienz als „eher unwichtig“ oder „völlig unwichtig“ ansehen (Abbildung 4-1).

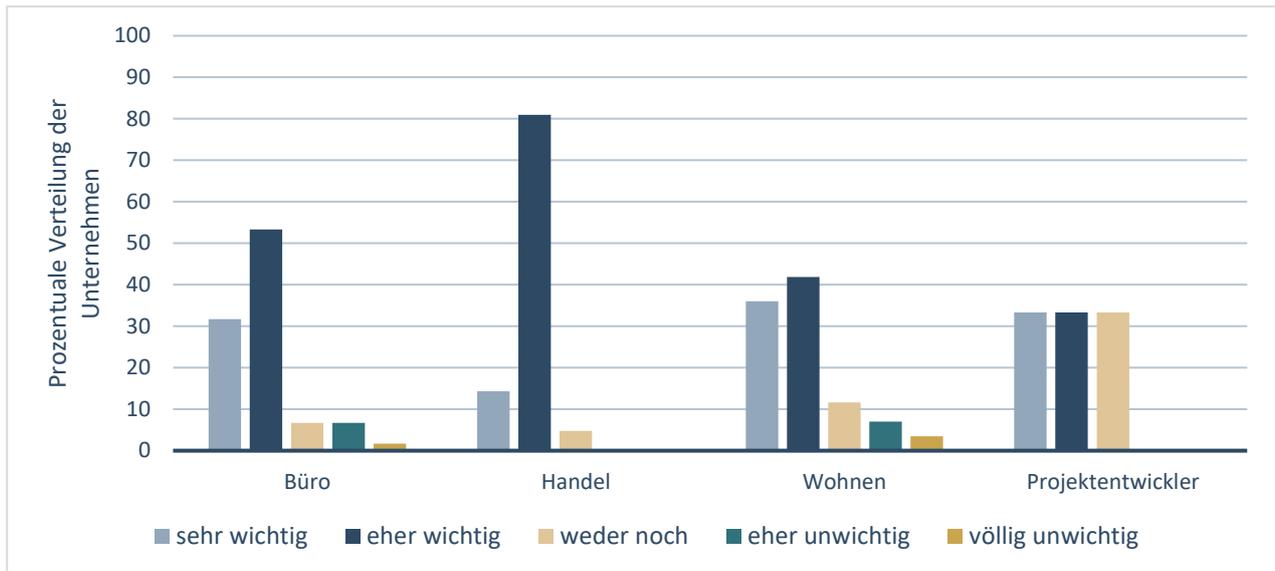
Aufschlussreich ist jedoch, dass in allen Segmenten die Befragten davon ausgehen, dass das Thema Energieeffizienz in Zukunft wichtiger wird. Jeweils über 80 Prozent der Unternehmen gehen davon aus, dass Energieeffizienz in den nächsten 12 Monaten „deutlich wichtiger“ oder zumindest „wichtiger“ wird.

Die Projektentwickler wurden zusätzlich gefragt, welche Bedeutung dieses Thema für ihre Kunden hat. Aktuell geben 20 Prozent der Projektentwickler an, dass Energieeffizienz für ihre Kunden „sehr wichtig“ ist, 69 Prozent geben an, dass das Thema „eher wichtig“ ist. Auch hier teilen die Unternehmen mit, dass sie in den nächsten 12 Monaten von einem deutlichen Bedeutungsgewinn des Themas ausgehen, Kunden die Energieeffizienz also höher bewerten werden.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass der Druck auf die Immobilienwirtschaft zukünftig weiter wachsen wird, nachhaltiger zu agieren. Die Politik wird durch neue Standards und Rahmenbedingungen Anreize für Kohlendioxid-Einsparungen setzen, um die Klimaziele zu erreichen. Nutzer der Immobilien wollen entweder zur Erfüllung ihrer eigenen ESG-Ziele oder schlicht, um Kosten zu sparen (CO₂-Abgabe) auf energieeffizientere Gebäude setzen und auch Banken werden Investitionen in diese Richtung lenken, da für grüne Finanzierungen Erleichterungen geplant sind.

Abbildung 4-1: Welche Bedeutung hat für Ihr Unternehmen das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Immobilien? Die Energieeffizienz ist ...

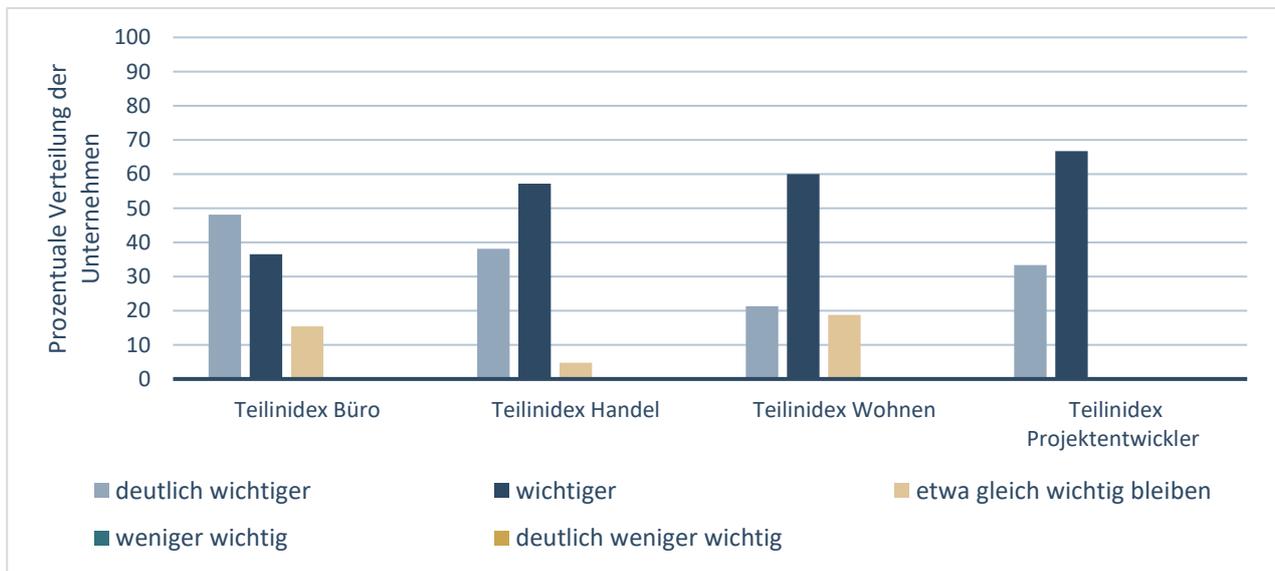
Frage an alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-2: Wird das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Immobilien für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten ...

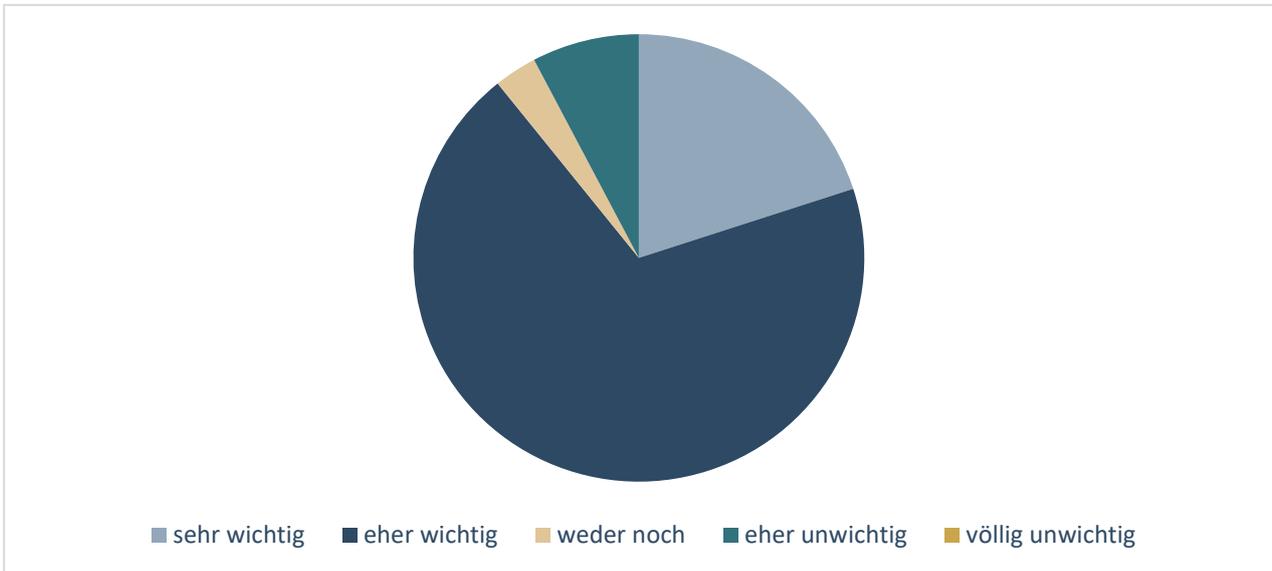
Frage alle Teilnehmer



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-3: Welche Bedeutung hat für Ihre Kunden das Thema Energieeffizienz beim Kauf ihrer Immobilien? Die Energieeffizienz ist unseren Kunden...

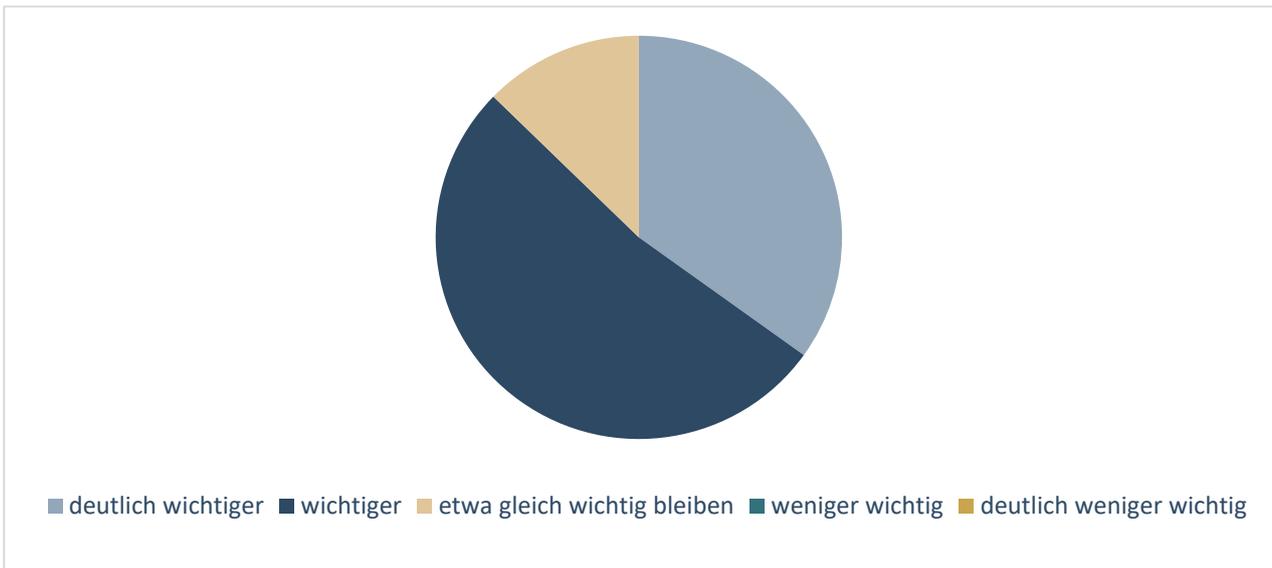
Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 4-4: Wird das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Ihren Immobilien Ihren Kunden in den nächsten 12 Monaten...

Frage an Projektentwickler



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Die Unternehmen gewinnen wieder an Optimismus	4
Abbildung 1-2: Die Geschäftslage bleibt unterdurchschnittlich	5
Abbildung 1-3: Stimmungslage in den Segmenten nähert sich an	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: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von Stundungen.....	12
Abbildung 3-2: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von Kündigungen.....	13
Abbildung 3-3: Ist Ihr Unternehmen von Mietausfällen im Rahmen der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von sinkenden Neuvermietungen... ..	13
Abbildung 3-4: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von sinkenden Umsätzen... ..	14
Abbildung 3-5: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von gestiegenen operativen Kosten... ..	14
Abbildung 3-6: Ist Ihr Unternehmen in Ihrer Geschäftstätigkeit negativ von der Coronakrise betroffen? Unser Unternehmen ist von gestiegenen Finanzierungskosten... ..	15
Abbildung 4-1: Welche Bedeutung hat für Ihr Unternehmen das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Immobilien? Die Energieeffizienz ist	17
Abbildung 4-2: Wird das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Immobilien für Ihr Unternehmen in den nächsten 12 Monaten	17
Abbildung 4-3: Welche Bedeutung hat für Ihre Kunden das Thema Energieeffizienz beim Kauf Ihrer Immobilien? Die Energieeffizienz ist unseren Kunden... ..	18
Abbildung 4-4: Wird das Thema Energieeffizienz beim Kauf von Ihren Immobilien Ihren Kunden in den nächsten 12 Monaten... ..	18

Literatur

EU-Kommission, 2021, A European Green Deal, https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en#policy-areas [16.06.2021]

Ifo, 2021, Materialmangel auf dem Bau verschärft sich drastisch, Ifo-Pressemeldung vom 1. Juni 2021, <https://www.ifo.de/node/63511> [16.06.2021]

JLL – JonesLangLaSalle, 2020, Nach Corona: Szenarien für die künftige Bedeutung der Büronutzung, Hamburg

Stettes, Oliver / Voigtländer, Michael, 2021, Büroflächenabbau bleibt die Ausnahme, IW-Kurzbericht, Nr. 6, 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
---	--	---