Im Blickfeld

Expo Real: Im Zeichen des Booms

Es heißt, die Ausstellerbeteiligung an einer Fachmesse sei das Spiegelbild des gegenwärtigen Zustands der jeweiligen Branche. Mit Blick auf die anstehende Expo Real 2017 lässt diese Erkenntnis nur eine Schlussfolgerung zu: Die Immobilienbranche steht immer noch blendend da. Mehr als 1 900 Aussteller aus 35 Ländern werden sich in diesem Jahr in München präsentieren – ein Plus von knapp zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr (1 768 Aussteller aus 29 Ländern). „Praktisch ausgebucht" ist das Event laut Klaus Dittrich, dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der Messe München.

Mit der aufregendste Neuzugang in diesem Jahr ist mit Sicherheit Blackrock. Der Auftritt des größten Vermögensverwalters der Welt, der zuletzt bekanntlich großen Appetit auf deutsche Immobilien hatte, wird unter anderem ergänzt durch Nakheel Properties aus dem Nahen Osten (Dubai) sowie Hilton. In die zweite Runde geht die Grand Plaza, ein Konzept das sich laut Veranstalter im Vorjahr hervorragend bewährt habe. Dieser Marktplatz für Handelsunternehmen kann gleich sechs Neuausteller begrüßen, unter anderem Woolworth und Kaufland.

Besonders große Aufmerksamkeit wird außerdem dem Megatrend „Digitalisierung" zuteil. Im Rahmen des erstmalig veranstalteten „Real Estate Innovation Network" (REIN) erhalten 25 Proptechs die Chance, sich zu beweisen. Und wer sagt, Deutschland sei rückständig beim Hervorbringen innovativer Start-ups, der dürfte eines Besseren belehrt werden: Von diesen 25 sorgfältig ausgelesenen Teilnehmern kommen 18 aus Deutschland. Erklärtes Ziel der Veranstalter ist es, die „jungen Wilden" mit den Etablierten der Branche zusammenzubringen. Und wer weiß, vielleicht nehmen dabei ja einige fruchtbare Kooperationen ihren Anfang.

Bei aller Euphorie um technische Innovationen dürfen die potenziellen Gefahren (Stichwort „Cyber-Kriminalität") nicht außer Acht gelassen werden. Diesem Aspekt will die Expo in diesem Jahr Rechnung tragen, so wird beispielsweise ein Experte demonstrieren, wie sich ein Hotel in 20 Minuten „hacken" lässt.

Auch die Stadtentwicklung wird nicht zu kurz kommen: Auf diversen Veranstaltungen und im Rahmen von Diskussionsrunden sollen neue Denkanstöße für dringliche Herausforderungen wie Wohnraumknappheit, Smart Cities oder die Mietpreisbremse erarbeitet werden. Einschätzungen aus der Politik dürfen und werden da natürlich nicht fehlen, allerdings mit einem kleinen Wermutstropfen: Bundesbauministerin Barbara Hendricks befindet sich nicht auf der Gästeliste.

Dafür haben andere klangvolle Namen ihr Kommen angekündigt. Neben ifo-Präsident Clemens Fuest stellt sicher der Auftritt von US-Nobelpreisträger Joseph E. Stiglitz am letzten Messetag ein Highlight dar. Ob er eine schlüssige Antwort auf die eine ganze Branche umtreibende Gretchenfrage „Immobilienblase – ja oder nein?" im Gepäck hat? Stichwort Blase: Das eingangs erwähnte Ausstellerniveau wird übrigens erstmals wieder an das aus dem Jahr 2008, also das Vorkrisenniveau, heranreichen. Hoffentlich handelt es sich dabei um kein schlechtes Omen.

Einen wichtigen Unterschied identifiziert Klaus Dittrich jedenfalls im Vergleich zu 2008: Sein Eindruck aus Gesprächen mit Marktakteuren ist der, dass aktuelle keine „Goldgräberstimmung" herrsche. Verantwortlich dafür sind gewiss nicht zuletzt die zahlreichen globalen Unsicherheitsfaktoren. Sei es die Zukunft der EU, Trump oder die Nordkoreakrise – geordnete geopolitische Rahmenbedingungen sind eine wichtige Voraussetzung für das Gedeihen der Immobilienwirtschaft.

Der erstmalig durchgeführte Expo-Real-Stimmungsbarometer unter 1 575 Messe-Teilnehmern (auf Entscheider-Ebene) fördert diesbezüglich einige interessante Erkenntnisse zutage, etwa ein klares Bekenntnis zur EU und dem Euro: Über 90 Prozent der Befragten erachten eine Auflösung der EU sowie die Rückkehr zu landeseigenen Währungen als nicht erstrebenswert. Doch nicht nur das: 84 Prozent sind der Meinung, dass eine koordinierte Finanz- und Wirtschaftspolitik wünschenswert wäre, und mehr als die Hälfte (58 Prozent) befürwortet einen EU-Haushalt und EU-Finanzminister.

Gelassen sehen die Immobilienexperten mittlerweile das Thema Brexit. Nur ein Fünftel der Befragten spüren direkte Auswirkungen für ihr Unternehmen, 13 Prozent haben strategische Anpassungen aufgrund des Brexit vorgenommen. Nahezu alle Befragten gehen davon aus, dass das Volumen der Immobilieninvestments in diesem und im nächsten Jahr weiter steigen oder doch zumindest auf gleichem Niveau bleiben wird. Dazu beitragen werden mit Sicherheit auch einige auf der Expo Real eingefädelten Deals. ph

Überrascht nicht: Weniger Baugenehmigungen

Bis in die Sommerpause hinein glaubte so mancher politischer Akteur, eine Trendwende auf dem Wohnungsmarkt auszumachen. In Wahlkampfzeiten müssen den Menschen schließlich Erfolgsmeldungen verkauft werden – seien diese auch noch so konstruiert. Doch spätestens mit der Bekanntgabe der rückläufigen Baugenehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2017 wurde deutlich: Die angebliche Trendwende am Horizont war lediglich eine Fata Morgana.

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum sind die Baugenehmigungen von Januar bis Juni 2017 um sieben Prozent zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2016 waren die Zahlen noch um 22 Prozent angestiegen. Auch die Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden sind um fünf Prozent gesunken, während sie im Vorjahreszeitraum noch um zwanzig Prozent angestiegen waren.

Überraschen sollte dieser Rückgang niemanden. Schließlich war der Anstieg vom Vorjahr nicht etwa durch bessere Rahmenbedingungen für den Neubau bedingt. Mitnichten!

Der kurzlebige Anstieg des Jahres 2016 und der darauf folgende Rückgang lassen sich auf drei zentrale Faktoren zurückführen:

1. Die Regelungen der verschärften EnEV 2016, die am 1. Januar des Vorjahres in Kraft traten, haben die Baukosten um sieben Prozent in die Höhe getrieben. Deshalb haben nach Rückmeldungen von BFW-Mitgliedern zahlreiche Unternehmen ihre Baugenehmigungsanträge Ende 2015 gestellt, um noch die alten EnEV-Regelungen nutzen zu können.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Durch diesen Vorzieheffekt stiegen die Baugenehmigungszahlen Anfang 2016 kurzfristig an, obwohl der tatsächliche Baubeginn für viele Projekte noch ungewiss war.

2. Darüber hinaus muss differenziert werden, in welchem Segment sich die Zahlen verändern. So stiegen die Baugenehmigungszahlen im ersten Halbjahr 2016 bei Wohnungen in Wohnheimen um 174 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Vor dem Hintergrund des großen Flüchtlingszuzugs handelte es sich hierbei jedoch zu einem großen Teil um Flüchtlingsunterkünfte. Diese stehen anderen Wohnungssuchenden auf dem freien Markt vorerst nicht zur Verfügung. Im ersten Halbjahr 2017 sind die Zahlen in diesem Segment um 32 Prozent zurückgegangen und wirken sich entsprechend auf das Gesamtergebnis aus.

3. Ein dritter, ganz zentraler Faktor für die rückläufigen Baugenehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2017 sind die derzeitigen politischen Rahmenbedingungen. Das verdeutlicht die aktuelle Konjunkturumfrage unter den BFW-Mitgliedsunternehmen, die für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland zuständig sind. Fast 60 Prozent der Befragten haben festgestellt, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau seit dem vergangenen Jahr weiter verschlechtert haben. Als Gründe nennen die überwiegend mittelständischen Unternehmen immer größeren Baulandmangel, steigende administrative Hürden und die bauordnungsrechtlichen Kostentreiber. Die Finanzierung – in erster Linie das niedrige Zinsumfeld - ist laut den Befragten der einzige Aspekt unter den Rahmenbedingungen, der Investitionen in den erforderlichen Neubau unterstützt.

Klar ist also: Für einen wirklich nachhaltigen Anstieg der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen müssen Bund, Länder und Kommunen ein ganzes Bündel an Maßnahmen anpacken. Grundstücke sollten nicht mehr nach Höchstpreisen, sondern nach Konzeptqualität mit bundesweit einheitlichen Kriterien vergeben werden, damit keine Investorengruppe benachteiligt wird. Das Planungs- und Genehmigungsverfahren muss dringend vereinfacht und beschleunigt werden. Zudem brauchen wir endlich einen Stopp bei der Steuerspirale und wirksame Maßnahmen zur Senkung von Baukosten. Auf die neue Bundesregierung warten große Aufgaben – und sie sind dringlicher denn je.

Andreas Ibel, Präsident, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Berlin

vdp: (Fast) ungebremstes Bürowachstum

Eine Trennung zwischen der Entwicklung des Büro-Flächenmarktes und des Investmentmarktes nimmt der vdp in einer aktuellen Studie vor. Als Flächenmarkt definiert der Verband den Markt, auf dem Büros von Eigentümern gegen Miete angeboten und von Unternehmen nachgefragt werden. Hier seien die Perspektiven kurz-, mittel- und langfristig so positiv wie lange nicht mehr. Auf dem als Investmentmarkt bezeichneten Markt werden Eigentumsrechte an bestehenden Büroobjekten gehandelt. Hier sei der aktuelle Boom mittel- und langfristig kritischer zu beurteilen. Auf dem Flächenmarkt gibt es seit 2010 einen kontinuierlichen Aufschwung, der in den vergangenen drei Jahren nochmals stark Fahrt aufgenommen hat. 2016 konnten in den sogenannten Topmärkten mehr Räume vermietet werden als im Jahr 2000. Das war das Jahr mit den bislang höchsten Flächenumsätzen.

Die Nachfrage wird ungebrochen hoch bleiben. Grund: die sehr wahrscheinlich weiter wachsende Wirtschaft. Proportional dazu kann die fertiggestellte Nutzfläche mit der Nachfrage allerdings nicht mithalten. Sind es aktuell nur 2,5 Millionen Quadratmeter jährlich, waren es in den neunziger Jahren doppelt so viel. Zu dieser Zeit pustete sich die Dotcom-Blase auf und führte zu einer übermäßigen Planung und Projektierung. Die Folge waren dann zu Beginn des Jahrtausends große Überkapazitäten. Jahrelang blieb die Assetklasse Büro das große Sorgenkind der Branche. Leere Bauten prägten vor allem das Bild der Top-7-Städte. Als dann die Wirtschaft florierte, war dieser „Schweinezyklus" schnell beendet. Die Büros füllten sich, die Mieten stiegen und nachgebaut wurde lange kaum. Klar, nun stehen in den großen Märkten weniger als fünf Prozent der Flächen leer.

Bei der Beurteilung des Investmentmarktes wird dagegen ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Kapitalwerte für Büroimmobilien in Deutschland von den Mieten nachgewiesen. Eine Entwicklung, die bereits seit Jahren anläuft und auch langsam die Wohngebäudebranche erfasst. Die Rede ist von einer „stärkeren Spreizung als je zuvor". Diese Spreizung werde jedoch, wie der vdp anhand von Formeln nachweist, nur unter einer Voraussetzung weiter fallender Liegenschaftszinsen weiter anhalten. Das sei aber unwahrscheinlich. Grund: Die effektiv wirksame Nachfrage sinkt und das sich langsam andeutende Ende der Niedrigzinspolitik sprechen dagegen. Erwartet wird eine Seitwärtsbewegung, die bei leicht steigenden Mieten dazu führen werde, dass sich die Lücke zwischen dem Miet- und dem Kapitalwertindex schrittweise abbaue.

Hört sich ebenfalls nicht allzu problematisch an. Zwar heißt es im Fazit der Studie, dass Preiskorrekturen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt negative Auswirkungen für den Gewerbeimmobilienfinanzierungsmarkt nach sich ziehen können. Das dürfte bei dem massiven Einsatz von Eigenkapital im Markt aber reell nur geringfügige Folgen haben. Und die Banken trifft das Schließen der Schere auch kaum. Die Sicherheitsorientierung bleibt bei den Kreditinstituten ohnehin sehr wahrscheinlich vorherrschend. Nur die Kapitalwerte können unter das gegenwärtige Niveau sinken, wenn sich die Rahmenbedingungen verschlechtern. Da die Konjunktur weiter brummt, ist jedoch auch noch auf absehbare Zeit genug Eigenkapital im Markt. So weit liegen bei Betrachtung der reellen Bedingungen folglich der Investment- und Flächenmarkt nicht auseinander. dro

Bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand:

Ihre Kreditwesen-Redaktion informiert nun auch täglich in der Rubrik „Meldungen".

Folgen Sie uns auf

oder besuchen Sie uns unter

www.kreditwesen.de

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH