

Büromarkt

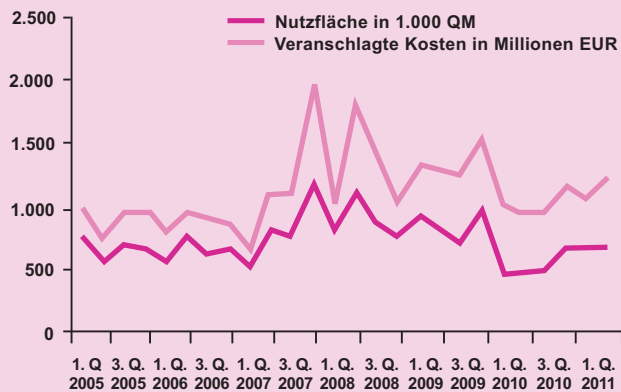
Bautätigkeit zieht an

Nachdem die Bautätigkeit im Bürosektor nach der Finanzkrise einen Tiefpunkt erlebte, steigen die Baugenehmigungen nun wieder. Im Vergleich zur 1. Jahreshälfte 2010 stieg die Zahl der genehmigten Flächen um 38 Prozent an. Die Bautätigkeit folgt damit der weiterhin guten Entwicklung im Arbeitsmarkt. Wie der BIBIX* zeigt, konnte die Arbeitslosigkeit bei Bürobeschäftigten weiter abgebaut werden.

Das Jahr 2010 war für Projektentwickler ein schlechtes Jahr. Im 2. und 3. Quartal unterschritt das Volumen der Baugenehmigungen zweimal in Folge den Wert von 1 Milliarde Euro – dies passierte zuletzt im 1. Quartal 2007 (Schaubild). Mit 2,2 Millionen genehmigten Quadratmetern Bürofläche im Jahr 2010 bewegte sich auch das Flächenvolumen auf einem historisch niedrigen Niveau.

Raus aus dem Tief

Baugenehmigungen von Verwaltungs- und Bürogebäuden



Ursprungsdaten: Statistisches Bundesamt

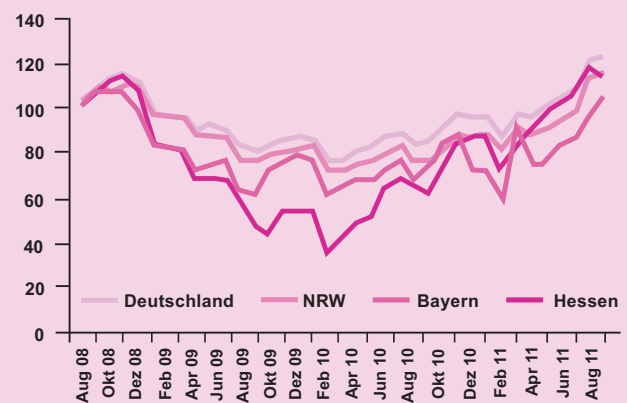
Entsprechend müssen die neuen Zahlen des 1. Halbjahres 2011 eingeordnet werden. Mit 1,35 Millionen Quadratmetern neu genehmigten Flächen und einem Projektvolumen von 2,35 Milliarden Euro werden die Vorjahresdaten kräftig übertroffen. Gemessen am Zeitraum seit 2005 liegen die Werte allerdings immer noch leicht unter dem Durchschnitt.

Der Anstieg der Bautätigkeit folgt der Entwicklung bei den Bürobeschäftigten. Der BIBIX – der die Zahl der Arbeitslosen und der offenen Stellen im Büromarkt widerspiegelt – ist im August abermals gestiegen, auch wenn die

Zuwächse sich abschwächen. Sowohl bundesweit als auch in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hessen haben die Index-Werte die 100-Marke übertroffen und somit das Vorkrisenniveau wieder erreicht.

Vorkrisenniveau übertroffen

Entwicklung des BIBIX (Index: 6/2008=100)



Ursprungsdaten: Bundesagentur für Arbeit

Günstig sind auch nach wie vor die Finanzierungsbedingungen zu bewerten. Nach dem jüngsten Bank Lending Survey der Deutschen Bundesbank bleiben die Anforderungen an Kreditnehmer weitgehend unverändert; in den nächsten drei Monaten wird sogar von einer kleinen weiteren Entspannung ausgegangen, insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen. Gleichzeitig gehen die Banken von einer weiter steigenden Kreditnachfrage der Unternehmen aus.

Im deutschen Büromarkt sind entsprechend die Grundlagen für einen weiteren moderaten Anstieg der Mieten und Preise gelegt. Allerdings gibt es auch Risiken: Insbesondere die Euro-Krise verunsichert die Investoren und könnte zu einer Aufschiebung von Neu-Anmietungen und Projektentwicklungen beitragen. Hinzu kommt, dass sich der konjunkturelle Aufschwung abkühlt, wie die jüngsten Zahlen zum BIP-Wachstum zeigen. Dies sollte sich jedoch frühestens 2012 auf die Dynamik im Büromarkt auswirken.

*Der BIBIX erfasst die Anzahl der arbeitslosen Bürobeschäftigten sowie die Zahl der gemeldeten Stellen und bietet somit einen Frühindikator für die Bürobeschäftigung. Der BIBIX wird monatlich aktualisiert (www.immobilieneoekonomik.de).

Wohnungsbau

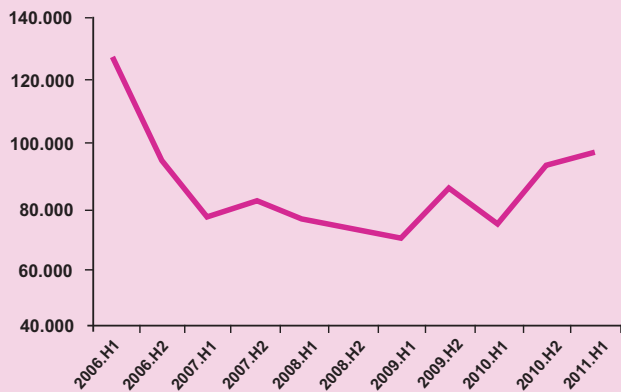
Tobins Q zeigt Belebung in den Ballungszentren

Nach einer langen Talfahrt wurden zuletzt wieder mehr Baugenehmigungen erteilt. Vor allem in den großen Metropolen ist die Auftragslage für die Bauindustrie ausgesprochen gut, wie auch die Preise und Mieten auf den dortigen Wohnungsmärkten signalisieren.*

In den vergangenen Jahren haben sich vielerorts die Wohnungsmärkte stabilisiert. Wegen der steigenden Einkommen sind die Menschen bereit, mehr für die eigenen vier Wände auszugeben. Andere wiederum fangen wegen der vergleichsweise niedrigen Zinsen an zu bauen. Das hat zuletzt die Wohnungsmieten und -preise nach oben getrieben: Allein im Jahr 2010 legten die Wohnungsmieten und -preise in den größeren deutschen Städten um 2 bis 3 Prozent zu. Das ist zwar im internationalen Vergleich nur ein mäßiger Preisaufschlag. In Deutschland aber ist es der stärkste Anstieg seit 1994. Weil es sich neuerdings lohnt, in Gebäude zu investieren, werden hierzulande auch wieder mehr Wohnungen gebaut. So wurden zwischen 2007 und 2009 nur rund 150.000 bis 160.000 Baugenehmigungen pro Jahr erteilt; in diesem Jahr könnte nach IW-Schätzungen die 200.000er-Marke erreicht werden (Schaubild).

Aus dem Tal

Baugenehmigungen für Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Eine wirkliche Trendwende ist das jedoch nicht. Vielmehr zeigt der Blick zurück, dass sich der Bausektor zyklisch verhält – er leidet besonders stark in der Rezession und floriert im Boom. Dieser Zusammenhang darf allerdings nicht verallgemeinert werden. Aufgrund der schrumpfenden Bevölkerung etwa in Ostdeutschland profitiert die Bauwirtschaft dort nicht von der derzeitigen günstigen konjunkturellen Lage.

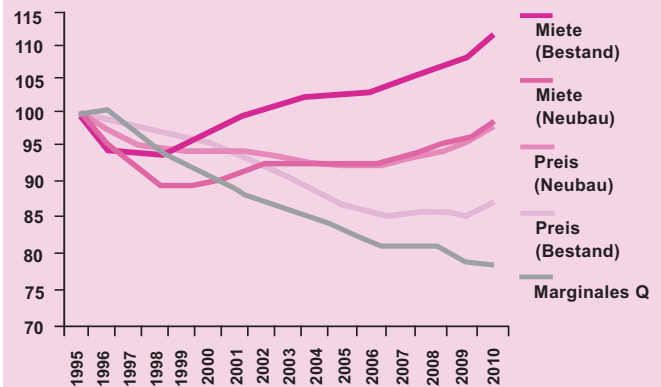
Die Bevölkerungsentwicklung ist mithin ein wichtiger Faktor, der die Bautätigkeit bestimmt, die Entwicklung der

Baupreise und Mieten ein anderer. Nach James Tobin lässt sich der Zusammenhang zwischen Preisen und Mieten im Bestand und Neubau in eine Formel fassen – genannt Tobins Quotient, kurz Tobins Q. Mit dieser Formel lässt sich das Volumen an Bauinvestitionen bewerten. Tobins Q setzt sich zusammen als der Quotient aus dem Marktwert geteilt durch die Reproduktionskosten (=Neubau) eines Gebäudes, sowie dem Quotienten aus Neubaumiete geteilt durch Bestandsmiete. Ein Q kleiner als 1 heißt mithin, es lohnt sich nicht neu zu bauen.

Wie ein Blick auf die Entwicklung in 127 Großstädten zeigt, sind die Preise für Bestandsimmobilien in den vergangenen 15 Jahren um 13 Prozent gesunken, die Preise für Neubauimmobilien erreichen heute dagegen fast wieder das Niveau des Jahres 1995 (Schaubild). Der Q-Faktor ist also gesunken, was nach Tobins Theorie deutlich weniger Bauinvestitionen erwarten lässt. Dies ist intuitiv auch leicht nachvollziehbar, da bei sinkenden Preisen für Altbauten neue Gebäude im Verhältnis weniger lohnen.

Langsam bessere Bedingungen für die Bautätigkeit

Index: 1995=100



Quelle: BulwienGesa

Für Mieten lässt sich ebenfalls eine solche Rechnung aufmachen. So steigen die Bestandsmieten seit Jahren beständig. Sie liegen heute fast 10 Prozent höher als Mitte der 1990er Jahre. Gleichzeitig haben die Mieten für Neubauten nachgegeben. Auch dies geht mit einem sinkenden Q-Faktor einher. Den Investoren fehlt es an entsprechenden Preissignalen, um zu investieren. Denn die Mieten beschreiben die zu erwarteten Einnahmen. Wie auf jedem Markt steigt nur dann das Angebot, wenn hohe Gewinnchancen winken.

In den 127 größten Städten lassen sich die Investitionsschwankungen und die Bautätigkeit in den vergangenen 15 Jahren mit rund 20 Prozent durch Tobins Q erklären. Die

Entwicklungen, aber auch der Erklärungsgehalt von Tobins Q sind jedoch zwischen den einzelnen Städten höchst unterschiedlich.

Ein Blick auf die zehn bevölkerungsreichsten Städte in Deutschland zeigt, dass es aktuell nur teilweise Signale für zusätzliche Bautätigkeit gibt. Nur in Frankfurt am Main, Düsseldorf und München ist Tobins Q zwischen 2010 und 2009 gestiegen (Schaubild). In Essen und Stuttgart ist dagegen Tobins Q kräftig gesunken. Die Daten unterschätzen allerdings Tobins Q, da die höhere Qualität der Neubauten nicht herausgerechnet werden kann. Hinzu kommt, dass aufgrund der Datenlage nur die Entwicklung bis 2010 betrachtet werden kann. Gerade in Berlin, Hamburg und München sind die Mieten jedoch in der ersten Hälfte 2011 kräftig gestiegen.

Frankfurt ist für Bauherren attraktiv

Veränderung von Tobins Q in Prozent zwischen 2009 und 2010; positive Werte signalisieren Anreize für zusätzliche Bautätigkeit



Quelle: IW Köln

Nach Daten von Immobilienscout24.de sind die Angebotsmieten allein in Hamburg seit Januar um 1,7 Prozent gestiegen. Darüber hinaus zeigt der IMX, dass vor allem in Köln und in Frankfurt in den letzten 12 Monaten die Angebotspreise im Bestand schneller gestiegen sind als im Neubau. Hierzu passend deuten die aktuellen Daten in beiden Städten auf einen Sprung der Baugenehmigungen in diesem Jahr hin.

Teilweise gibt es Städte, wo die Voraussetzungen für Bauunternehmer zumindest in der Vergangenheit eigentlich ideal waren. Trotzdem stagniert der Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Das ist immer dann der Fall, wenn – wie in Stuttgart aufgrund der Kessellage – bauwillige Investoren kein entsprechendes Angebot an attraktiven Standorten finden.

In München wächst der Wohnungsbestand ebenfalls weniger stark, als er es aufgrund der günstigen Umstände – zum Beispiel hohe Mieten für Neubauwohnungen – eigentlich

müsste. Hier allerdings drücken zwei Faktoren auf die Stimmung der Bauwilligen: Zum einen sind die Bodenpreise in der bayerischen Landeshauptstadt sehr hoch, was die Renditen bei neuen Wohnungen schmälert. Zum anderen agiert die Münchner Stadtplanung sehr vorsichtig und restriktiv bei der Ausweisung neuer Wohngebiete. Selbst im Umland von München wird weniger gebaut, als man eigentlich erwarten dürfte.

Grundsätzlich sind die Aussichten für die Bauindustrie trotz der demografischen Entwicklung nicht unbedingt düster – das lässt sich auf jeden Fall für Oberzentren und Universitätsstädte in ganz Deutschland sagen. Vor allem dort, wo viele Menschen hinziehen und in der Vergangenheit zu wenig gebaut wurde, besteht Bedarf an neuem Wohnraum. Zu diesen Regionen zählen zum Beispiel Berlin und die Großräume Hamburg und München. Nach aktuellen Daten des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumordnung konnte allein die Stadt München zwischen 2000 und 2009 einen Bevölkerungsanstieg von 9 Prozent verzeichnen.

Interessant ist auch, dass die Preis- und Mietentwicklungen in den Kernstädten bis weit über die Stadtgrenzen hinaus wirken. Investoren sind bei der Suche nach einem passenden Standort nicht auf eine Stadt begrenzt. Da das Baulandangebot in einem Agglomerationsraum gering ist und Baulandpreise in der Peripherie günstiger sind, wird selbstverständlich auch außerhalb der Stadtgrenzen gesucht. Es treten Spill-Over-Effekte auf, die umso größer sind, je weniger die Baulandnachfrage durch das Angebot innerhalb einer Stadt befriedigt werden kann und je enger die politische Abgrenzung der Kernstadt ist. Für die zehn bevölkerungsreichsten Städte konnte daher festgestellt werden, dass der Zusammenhang zwischen Tobins Q und der Bautätigkeit deutlich enger wird, wenn man nicht nur die Bauaktivitäten in einer Kernstadt, sondern auch jene der Anrainerkreise und Metropolregionen betrachtet. Die Korrelation zwischen Tobins Q und der Bautätigkeit steigt etwa für Frankfurt am Main von 25 Prozent auf über 90 Prozent, wenn man nicht nur die Stadtgrenzen, sondern die Metropolregion in die Berechnung miteinbezieht. Ähnliches gilt für Bremen und Essen. Es bestehen in den deutschen Ballungsräumen offensichtlich starke Filterprozesse zwischen den Kernstädten und dem Umland. Hier funktionieren die regionalen Wohnungsmärkte offensichtlich sehr gut.

* Die Studie „Tobins Q und die Bautätigkeit im deutschen Immobiliensektor“ erscheint in den IW-Trends, Nr. 3/2011 und ist unter www.immobilieneoekonomik.de abrufbar.

Steuervorteile für energetische Sanierungen

Verpasste Chance

Um die Sanierungsrate zu erhöhen, beschloss der Bundestag vor der Sommerpause, energetische Sanierungen von Gebäuden künftig steuerlich besser zu stellen. Da dies die Länder finanziell stark belastet hätte, lehnte der Bundesrat jedoch den schwarz-gelben Gesetzesentwurf ab. Wie sich abzeichnet, wird der Ansatz nun – ohne Vermittlungsausschuss – schon wieder vollständig verworfen. Zur Erreichung der Klimaziele wird weiter alleine auf die KfW-Förderung gesetzt.

Im Gebäudebestand liegt ein enormes Einspar- und Effizienzpotenzial für Energie. Um diese Potenziale zu heben, sind erhebliche private Investitionen erforderlich. Das Steuerrecht kennt für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen bis dato keine steuerlichen Anreize: Vermieter schreiben jährlich 2 Prozent der Herstellungskosten linear ab, Eigennutzer können die Investitionen gar nicht geltend machen. Da steuerliche Anreize bereits in der Vergangenheit sehr erfolgreich waren, lag es nahe, auch hier entsprechende Angebote zu machen. Der Bundestag verabschiedete im Juni 2011 das Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, mit dessen Hilfe Sanierungskosten bei vermieteten Gebäuden beschleunigt, d. h. über einen Zeitraum von zehn Jahren, abgeschrieben werden können. Alle Kosten für energetische Maßnahmen an selbstgenutzten Gebäuden hätten Steuerpflichtige über zehn Jahre vollständig als Sonderausgaben abziehen dürfen. Um in den Genuss der Vergünstigungen zu kommen, hätte ein vor 1995 errichtetes Gebäude durch die Maßnahmen mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 85 mit einem um 15 Prozent geringeren Primärenergieverbrauch als der aktuelle Neubaustandard erreichen müssen.

Der Bundesrat spielte jedoch nicht mit. Die Länder kritisierten, dass sie einen Großteil der Kosten zu tragen hätten. Sie lehnten daher ab, auch wenn der Steuerausfall für Bund, Länder und Gemeinden erst ab 2016 mit insgesamt jährlich rund 1,5 Milliarden Euro spürbar gewesen wäre – und auch nur dann, wenn das Programm tatsächlich Breitenwirkung erzielt hätte. In solchen Fällen wird normalerweise der Vermittlungsausschuss eingeschaltet – zumindest dann, wenn es einer Regierung mit einem Gesetz ernst ist. Offenbar fehlt jedoch der Wille zu einem Kompromiss. Nun sieht es so aus, als wolle die Bundesregierung weiter allein auf die KfW-Förderung setzen, da dieser Etat ohne Zustimmung des Bundesrates bestimmt wird. Die veranschlagten 600 Millionen Euro, die durch die höhere Absetzbarkeit dem Bund an Steuerausfällen entstanden wären, sollen möglicherweise dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW zur Verfügung gestellt werden.

Nichtsdestotrotz zeigt der leichtfertige Verzicht auf die Umsetzung des Steuerkonzepts, dass das Thema bei der Bundesregierung immer noch keine Top-Priorität besitzt. Hierfür spricht auch, dass der Gesetzesentwurf eine ganze Reihe wichtiger Fragen über die Wirksamkeit und Reichweite der geplanten Steuererleichterungen unbeantwortet ließ. Dabei werden sich die Klimaschutzziele und der Atomausstieg ohne erhebliche Energieeinsparungen nicht realisieren lassen.

Ein wesentliches Problem des Gesetzesentwurfes war der Ausschluss der Doppelförderung. Wer den steuerlichen Vorteil nutzen wollte, musste auf die KfW-Förderung verzichten – sowohl auf die Zuschussvariante (Tabelle) als auch auf die Kreditvariante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Da nur wenige Haushalte und Unternehmen die Investitionen aus eigenen Mitteln bestreiten können, stellt dies eine gravierende Einschränkung dar.

KfW-Förderung über das KfW-Programm 430

Maßnahme/Standard	Zuschuss
Einzelmaßnahmen	5,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit
KfW 115	7,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 5.625 Euro pro Wohneinheit
KfW 100	10,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 7.500 Euro pro Wohneinheit
KfW 85	12,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 9.375 Euro pro Wohneinheit
KfW 70	15,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 11.250 Euro pro Wohneinheit
KfW 55	17,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 13.125 Euro pro Wohneinheit

Quelle: KfW Bankengruppe

Auch die Verpflichtung, mindestens 15 Prozent unter dem Neubaustandard zu bleiben, hätte die Anreizwirkung erheblich eingeschränkt. Schließlich steigen die Sanierungskosten enorm, wenn im Altbau der Neubaustandard unterschritten werden soll. In der Konsequenz wäre der steuerliche Vorteil nur für Haushalte attraktiv gewesen, die über genügend Vermögen und Einkommen verfügen, um umfangreiche Sanierungen ohne größere Kreditaufnahmen durchführen zu können.

So gesehen bietet die aktuelle Entwicklung die Chance, ein besseres steuerliches Konzept zu entwickeln. Die Zeit drängt allerdings, denn ohne verlässliche Rahmenbedingungen werden Haushalte und Unternehmen nicht bereit sein, umfangreiche Investitionen zu tätigen.

Die nächste Ausgabe des IW-Immobilien-Monitors erscheint am 13. Dezember 2011.