

# **Immowelt Immobilien-Konjunktur-Index Jahresbericht 2018**

**Ein Forschungsprojekt der**



---

Mehrjähriger Klimaindex für die Wohnimmobilienwirtschaft

**Jahresbericht 2018**

---

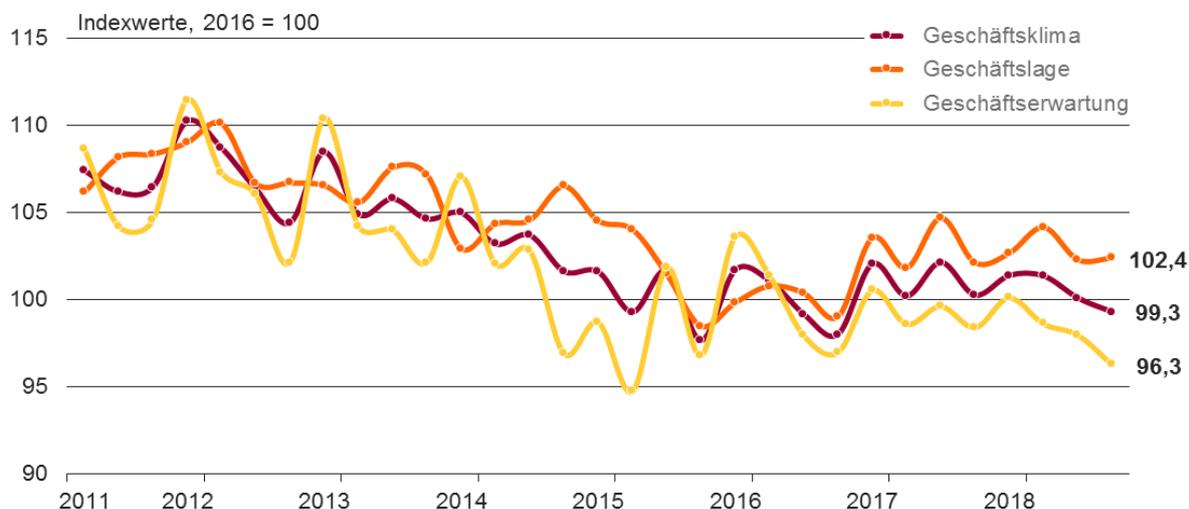
## Ergebnisse Jahresbericht 2018

2018 war für die Immobilienbranche ein ereignisreiches Jahr. Neben dem Beschluss zur Verschärfung der Mietpreisbremse waren auch die Einführung des Baukindergeldes und die schrittweise Reduzierung der Anleihenkäufe als erstes Anzeichen erwartbarer Zinsanstiege durch die Europäische Zentralbank wichtige Eckpunkte. Der vorliegende Bericht ordnet die Stimmungslage der Immobilienprofis im Kontext politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen ein und gibt einen Ausblick für das neue Jahr.

### **Immobilien-Konjunktur-Index (IKI) beendet 2018 knapp unterhalb der 100-Punkte-Marke; Geschäftslage auf solidem Niveau, Geschäftserwartung leicht eingetrübt**

Im 4. Quartal 2018 fiel der Immobilien-Konjunktur-Index (IKI) leicht unter die 100-Punkte-Marke. Dennoch befindet sich der IKI mit 99,3 Punkten auf ähnlichem Niveau wie im Basisjahr 2016. Im Mittel lag der IKI 2018 bei 100,5 Punkten (Minus 0,7 Punkte zum Vorjahr). Maßgebend für den leichten Rückgang ist nicht die Bewertung der aktuellen Lage, die durchschnittlich bei 102,9 Punkten lag und damit nur geringfügig im Vergleich zum Vorjahr nachgelassen hat (Minus 0,2 Punkte), sondern die negative Einordnung der Immobilienprofis bezüglich ihrer Geschäftserwartungen. Diese hat sich im Jahresverlauf um 3,8 Punkte konstant eingetrübt und liegt derzeit bei 96,3 Punkten. Mitunter können hier psychologische Faktoren eine Rolle spielen, denn jede Boomphase neigt sich irgendwann dem Ende. Möglicherweise sind aber an der sich verschlechternden Erwartungshaltung erste Bedenken und Anzeichen für die diskutierte Einführung des Bestellerprinzips für Kaufimmobilien abzulesen. Im Vergleich zum in 2015 eingeführten Bestellerprinzip Miete sind diese Bedenken aber noch deutlich geringer. Als Ende 2014 das Bestellerprinzip für Mietimmobilien beschlossen wurde, fielen die Erwartungen der Immobilienprofis innerhalb eines Quartals um 5,9 Punkte.

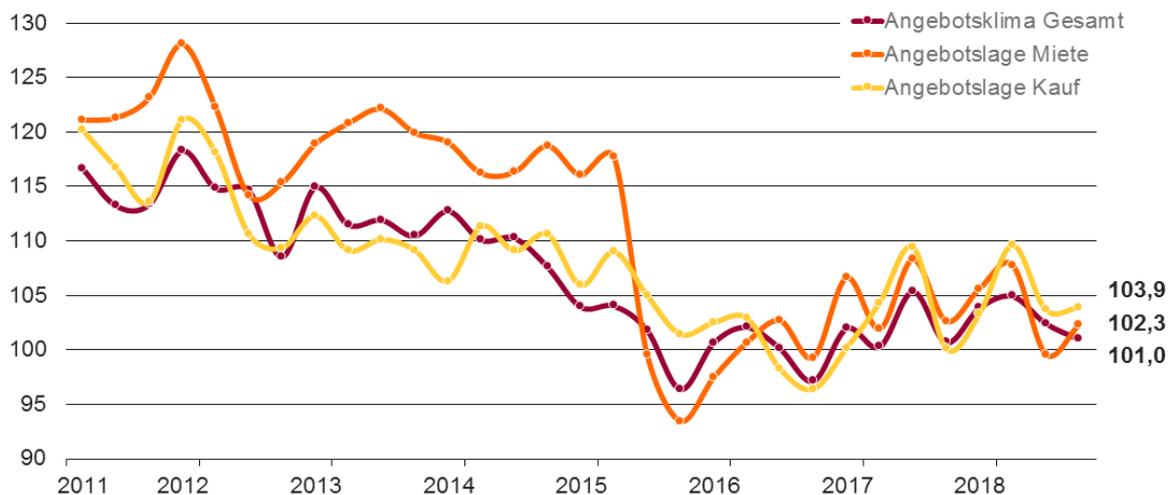
### Immowelt-Immobilien-Konjunkturindex



#### Stabiles Angebotsklima bei Kaufimmobilien; Schwankungen bei Mietangeboten

Das Angebotsklima lag zwar mit durchschnittlich 103,0 Punkten über dem Vorjahreswert (2017 bei 102,1 Punkten), sackte aber von 104,9 im 2. Quartal auf 101,0 Punkte im 4. Quartal ab. Schuld daran ist aber weniger die Angebotslage von Kaufimmobilien, die nach Meinung der Immobilienprofis zwischen dem 1. und 4. Quartal um 0,7 Punkte auf 103,9 Punkte zugelegt hat, sondern die Angebotsknappheit von Mietimmobilien in vor allem engen Großstadtmärkten. So verlor die Angebotslage für Mietimmobilien im Jahresverlauf 3,3 Punkte. Zwischen dem 2. und 3. Quartal gab es ein Defizit von 8,2 Punkten. Durch eine leichte Erholung der Angebotslage im 4. Quartal 2018 schloss der Index für Mietimmobilien mit 102,3 Punkten nur minimal unter dem Vorjahreswert (2017: 102,6 Punkte).

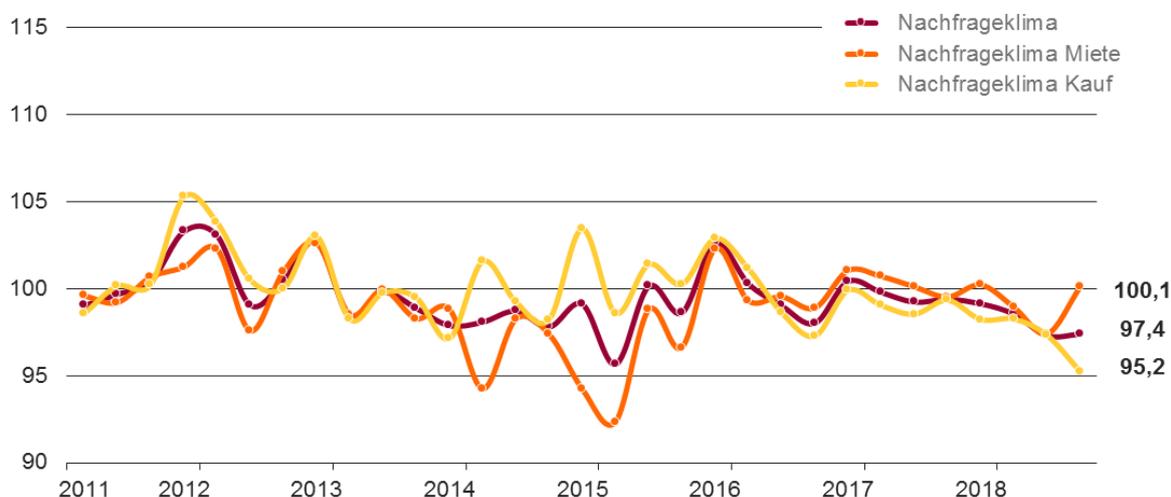
### Teilindex Angebotsklima – Miete & Kauf



### Konträre Bewertung beim Nachfrageklima; Nachfrage nach Mietimmobilien konstant – Kaufimmobilien abgeschwächt

Seit Anfang 2017 trübte sich die Nachfrage von 100,4 Punkten auf zuletzt 97,4 Punkte ein. Während die Nachfrage nach Mietimmobilien allerdings weitestgehend stabil blieb und zum Ende 2018 nochmals die 100-Punkte-Marke überschritt (Q4/2018: 100,1 Punkte gegenüber Q4/2017 99,5 Punkte), ging laut den Immobilienprofis die Nachfrage nach Kaufimmobilien stärker zurück. Mit 95,2 Punkten beendete der Nachfrageindex für Kaufimmobilien das Jahr 2018 auf einem Allzeittief. Zum einen wird die derzeitige Nachfragelage mit 97,9 Punkten so schlecht wie noch nie bewertet, zum anderen sind auch die Erwartungen der Immobilienprofis für die kommenden Monate auf 92,5 Punkte zurückgegangen.

### Teilindex Nachfrageklima – Miete & Kauf



In der Erwartungshaltung spiegelt sich klar die Skepsis der Makler wider, inwiefern die aufgerufenen Preisvorstellungen durch die Käuferseite noch angenommen und bedienbar sind. Seit Jahren steigen die Immobilienpreise vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen stark an. In Hamburg sind die Kaufpreise zwischen 2011 und 2018 um 72%, in München um 104% und in Berlin sogar um 126% gestiegen. Die Immobilienprofis geben zwar an, dass sich die Preise in naher Zukunft nicht mehr so rasant entwickeln wie in den Vorjahren (Preisklima Q4/2018: 95,2 Punkte), aber bereits jetzt sind die geforderten Preise trotz günstigem Zinsniveau kaum noch leistbar. Auch wenn sich die Preisanstiege in den Großstädten verlangsamen, so sind mittlerweile Tendenzen von höheren Anstiegen in den Umlandsgemeinden größerer Ballungsgebiete sichtbar. Dementsprechend müssen sich die Immobilienprofis künftig auf längere Abschlusszeiten und härtere Preisverhandlungen einstellen.

### Fazit und Ausblick auf 2019

Die Immobilienbranche hat ein konjunkturell gutes Jahr hinter sich. Der Immobilienboom hält weiter an, wenngleich erste Tendenzen auf eine Abschwächung hindeuten. Im Hinblick auf die Erwartungen der Immobilienprofis hat sich der IKI zum Ende des letzten Jahres eingetrübt. Die Unsicherheiten bezüglich des Aussetzens der Anleihenkäufe durch die EZB und einer dadurch erwartbaren strafferen Zinspolitik, könnte die künftige Nachfragesituation weiter absacken lassen. 2019 birgt aber noch weitere Herausforderungen für die Immobilienbranche. Neben der Verschärfung der Mietpreisbremse, steht die Einführung des Bestellerprinzips für Kaufimmobilien zur Diskussion. Dennoch bleibt abzuwarten, wie sich diese

Ereignisse im IKI niederschlagen werden. Die Einführung des Bestellerprinzips Miete hat schon 2015 gezeigt, dass die kurzfristigen Unsicherheiten der Geschäftslage nicht dauerhaft im IKI sichtbar waren.