

Was bringt 2020 für die Immobilienwirtschaft? Eine Antwort in sechs Teilen

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie

Oh, das neue Jahr hat bereits begonnen. Und es ist nicht nur ein Schaltjahr, sondern auch noch eines von jenen Jahren, die bei Langfristprognostikern dank ihrer Zahlenredundanz eine Zeit lang sehr beliebt waren.¹ Es ist vielleicht gleichermaßen Fluch und Segen der wachsenden Berufserfahrung, dass ich beim Thema „frühere Langfristprognosen“ geradezu sentimental werden kann. Doch solche Sentimentalität soll in diesem Neujahrsstandpunkt nicht aufkommen, denn es geht allein um sechs absehbare Themen, die die deutsche Immobilienwirtschaft 2020 bestimmen werden und die ich bereits in den sozialen Medien genannt, aber noch nicht ausführlich begründet habe.

- 1) **Der Aufschwung setzt sich fort.** Auch 2020 wird ein nachfragestarkes Immobilienjahr werden. Die Konjunktur hat sich bisher weniger stark abgekühlt, als im Sommer 2019 noch zu befürchten war, vor allem, weil die geldpolitischen Akteure auf beiden Seiten des Atlantiks weiterhin Vollgas geben und weil der Brexit allmählich seinen Schrecken zu verlieren scheint. Die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe ist saisonbereinigt zwar rückläufig (letzter Datenstand Oktober 2019) und auch die Beschäftigung geht in der Industrie leicht zurück. Doch insgesamt rechnen die Konjunkturauguren damit, dass sich die Konjunktur 2020 wieder stabilisiert, es also bei einem Rezessionchen bleiben dürfte. Und weil in den letzten Jahren weder zu viele Wohnungen noch zu viele Gewerbeimmobilien gebaut wurden, ist ein Rückgang der Mieten nicht zu erwarten. Ausnahmen gibt es allenfalls in Teilssegmenten, die eher unter Struktur- als unter Konjunkturanpassungen zu leiden haben. Die Immobilienpreise dürften sogar weiter steigen, weil das Nullzinsumfeld sowie die fehlende Verschuldungsneigung der öffentlichen Hand weiterhin für einen Mangel an Anlagenalternativen mit halbwegs stabilen Cashflows sorgen. Institutionelle und private Anleger werden also auch 2020 mangels Alternativen zu Recht in Immobilien investieren.
- 2) **Mehr Risiko.** Wenn Mieten also im Großen und Ganzen langsamer steigen als Preise, müssen Anleger häufiger in stärker risikobehaftete Immobilien investieren (Projektentwicklungen, Randlagen, Nischensegmente, Betreiberimmobilien), um eine stabile Cashflow-Rendite zu erzielen. Banken dürften daher (etwas) vorsichtiger agieren. Für massiv bremsende Vorsicht fehlt den Kreditinstituten allerdings die Strategiealternative. Daher wird diese Vorsicht nur dazu führen, ein paar arg bunte Immobilienblüten zu verhindern. Der intensivere Wettbewerb um Boden/Fachkräfte/Kapital dürfte zu etwas stärkerer Konsolidierung unter Immobilienmarktakteuren und bei Immobilienfinanzierern sorgen.
- 3) **Wettbewerb um Fachkräfte.** Wenn es also keine heftige Abkühlung am Markt geben wird, bleibt der intensive Wettbewerb um Fachkräfte in allen Segmenten der Immo-

¹ Google Scholar wirft für die Zeichenfolge „Deutschland 2020“ über 900 Treffer aus, fast doppelt so viele wie für „Deutschland 2030“ und nahezu dreimal so viele wie für „Deutschland 2050“. Zum Glück steht bei diesem Standpunkt nicht die Literaturexegese, sondern die aktuelle und auf den Immobilienmarkt fokussierte Kurzfristbetrachtung im Mittelpunkt.

bilienbranche erhalten. Die Digitalisierung (siehe Punkt 5) wird diese Entwicklung nur in wenigen Teilbereichen dämpfen. Kriegsähnliche Zustände auf Arbeitsmärkten, vulgo war for talents, werden auch 2020 wohl nur auf Panels mit Führungskräften beschworen. Im wahren Leben geht es um etwas mehr Gehalt, mehr spannende Aufgaben, Flexibilität, Anerkennung und solche eher friedlichen Anreizmechanismen.

- 4) **Suche nach dem richtigen Maß der Regulierung.** Die Immobilienwirtschaft inklusive der Immobilienfinanzierung ist in den letzten Jahren in den Mittelpunkt zahlreicher regulatorischer Maßnahmen gerückt. Weil Wohnen ein nicht substituierbares Gut ist und für die meisten Haushalte den mit Abstand größten Ausgabeposten in ihrem Budget darstellt, bleibt die Versorgung der Menschen mit erschwinglichem Wohnraum auch 2020 DAS immobilienpolitische Ziel. Der politische Druck dürfte auch bei langsamer steigenden Mieten angesichts der erreichten Mietniveaus in den Kernstädten nicht kleiner werden. Immerhin besteht Hoffnung, dass die zum Teil ideologisch aufgeheizte Diskussion um Mietdeckel oder Enteignungen an Schärfe verliert; dann nämlich, wenn sich zeigt, dass der Mietanstieg vor allem dort reduziert wurde, wo mehr gebaut wurde. Empirie kann ein sehr erfolgreicher Streitschlichter sein. Doch die Mietenregulierung ist nicht die einzige Regulierungskeule für die Branche; allmählich werden sich Immobilienfinanzierer auf „Basel IV“ vorbereiten müssen. Diese Vorbereitung erzwingt höhere Margen. Im Kredit-Risikostandardansatz sind deutlich höhere Risikogewichte für immobilien gesicherte Darlehen vorgesehen. Dem können sich Institute nicht entziehen, egal wie intensiv der Wettbewerb um attraktive Kunden ist.
- 5) **Digitalisierung wird normal.** In den letzten Jahren wurde sehr viel über den Aufholbedarf der Immobilienbranche im Bereich der Digitalisierung lamentiert. Dies führte zu zahlreichen Publikationen und Veranstaltungen. Hunderte Proptechs wurden gegründet. Doch die Immobilienbranche ist kein Schnellboot, sie ist eher ein Supertanker. Hektisch-disruptive Wendemanöver passen weder zur Komplexität noch zur Tradiertheit und Regelgebundenheit der Branche. Doch auch Supertanker können ihren Kurs ändern, und genau dies lässt sich derzeit in der Immobilienbranche beobachten. 2020 wird dann zwar sicherlich nicht das klar bestimmbare Wendejahr sein – das wäre auch kaum möglich, beschreibt Digitalisierung doch einen Prozess und kein Ergebnis –, aber um im Bild zu bleiben, wird das Ruder der Branche hart eingeschlagen bleiben. Standards werden erarbeitet, Pilotprojekte durchgeführt und Erfahrungen gesammelt und multipliziert. Digitalisierung wird zunehmend eine ganz normale Managementaufgabe, der sich alle Unternehmen stellen müssen. Dadurch wird es zu einem Ausleseprozess kommen, der sich in einer Abschwungphase verstärken dürfte.
- 6) **Arbeit am Image.** Die Immobilienbranche ist maßgeblich dafür verantwortlich, dass Menschen angemessen wohnen und arbeiten, und sie leistet einen wichtigen Beitrag dafür, dass wir hinreichend und effizient mit Gütern versorgt werden und letztlich Freude am Leben haben. Dies ist eine Leistung von Millionen Arbeitnehmern in Hunderttausenden Unternehmen. Dennoch überwiegt in der Öffentlichkeit das Bild von allein renditegetriebenen Spekulanten. Dieses Zerrbild beschreibt nur eine Minderheit in der Branche angemessen. Doch gleichzeitig verwundert die überschaubare Zahl der Mitglieder in der Immobilienbranche, die sich harten ethischen Standards wie jenen der RICS oder des Instituts für Corporate Governance unterwerfen. Und selbst diese Standards interessieren Wohnungsmieter allenfalls mittelbar; langfristig lässt sich ein positives Image nur durch dazu passende Aktivitäten aufbauen. Möchte die Immobilienbranche also einen Imagewandel in der Öffentlichkeit schaffen, reicht es nicht, in professionellere Kommunikation zu investieren,

sondern es muss mehr darauf geachtet werden, dass die erfolgreich umgesetzten Projekte sichtbar werden und die Effizienzverbesserung auch bei den Nutzern auf der Habenseite ankommt. Für einen Imagewandel wäre es ebenfalls sinnvoll, die Beiträge, welche die Immobilienbranche für ressourcenschonendes Wirtschaften sowie für menschenfreundliche Städte leistet, zu stärken. Es ist zwar (wahrscheinlich) richtig, dass wir heute in den gesündesten deutschen Städten unserer Geschichte leben und dass die mittlere Flächenversorgung und durchschnittliche Wohnqualität so hoch sind wie noch nie. Dies bedeutet jedoch nicht, dass wir am Ende der Geschichte angekommen sind. Wenn es gelingt, aufzuzeigen, wie sich das Leben der Menschen dank der Immobilienwirtschaft morgen verbessern dürfte, wird sich das Image aufhellen können – vorausgesetzt, die Erwartung wird später nicht enttäuscht.

Keiner dieser sechs Aspekte steht isoliert. Tatsächlich gibt es vielfältige Wechselbeziehungen: Beispielsweise ist eine intelligente Stadt in der Regel auch eine menschlichere Stadt, die mehr Daten nutzt und mit Ressourcen schonend umgeht. Ebenso ist es richtig, dass die skizzierten sechs Teilantworten überwiegend auch in das Folgejahr 2021, eventuell sogar darüber hinaus reichen werden. Dies gilt insbesondere für die Teile zwei bis sechs, wahrscheinlich aber auch für das erste Thema. Bei diesem ist die Abhängigkeit von gesamtwirtschaftlichen und vor allem von Zinsbewegungen jedoch so stark, dass die Unsicherheit bei Thema eins am höchsten ist. Und schließlich wird sich das Immobilienjahr 2020 nicht allein auf diese sechs Themen beschränken; dafür ist die Branche viel zu heterogen.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.