

Konjunkturtest im Fokus: Boom im gesamten Dienstleistungssektor?

42

Przemyslaw Wojciechowski

Zum Ende des Vorjahres erreichte der Geschäftsklimaindikator im Dienstleistungsbereich einen neuen Rekordwert in der seit 2005 laufenden Umfrage. Ausschlaggebend waren insbesondere die Antworten der Teilnehmer des Grundstücks- und Wohnungswesens (vgl. Wojciechowski 2015). In diesem Jahr bewegt sich der Geschäftsklimaindikator nicht mehr ganz auf dem Rekordniveau vom Vorjahr, allerdings noch weit über dem langfristigen Mittelwert. Haben die Antworten der Teilnehmer des Bereichs »Grundstücks- und Wohnungswesen« weiterhin einen stark anhebenden Effekt auf das Geschäftsklima der Dienstleister? Oder haben sich die anderen Dienstleistungsbereiche ebenfalls derart positiv entwickelt? Die hier folgenden Erläuterungen zeigen, dass die hervorragende Entwicklung im Dienstleistungssektor weiterhin mehrheitlich auf den Bereich des Grundstücks- und Wohnungswesens zurückzuführen ist.

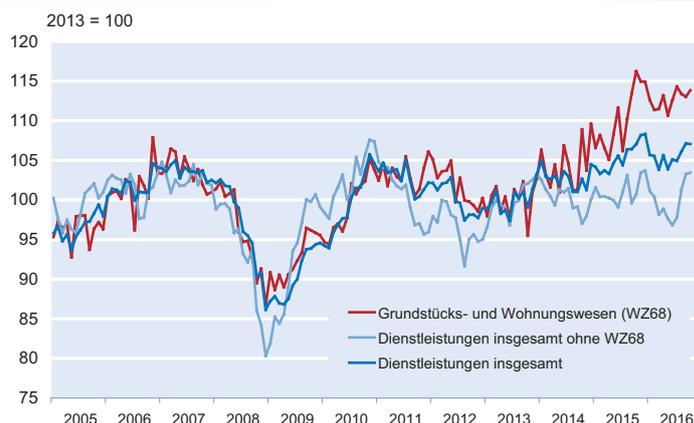
Das Grundstücks- und Wohnungswesen im Konjunkturtest

Die Erläuterung des Einflusses des Grundstücks- und Wohnungswesens auf das Ergebnis des Gesamttaggregats Dienstleistungen bedarf einer kurzen Beschreibung der Vorgehensweise bei der Berechnung des Geschäftsklimaindikatoren und den anderen ermittelten Indikatoren. Die Teilnehmer des Konjunkturtests Dienstleistungen werden entsprechend ihres Tätigkeitsschwerpunkts einem Wirtschaftszweig der aktuellen Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes zugeordnet. Die Ergebnisse der einzelnen Branchen werden anhand ihrer Bruttowertschöpfungsanteile an der gesamten Bruttowertschöpfung der berücksichtigten Wirtschaftsbereiche zum Gesamttaggregat Dienstleistungen zusammengefasst.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen wird nach der Wirtschaftszweigklassifikation dem Bereich L zugeordnet, unter den nur der Zweisteller 68 fällt (WZ68). Subsidiert werden im Grundstücks- und Wohnungswesen Kauf, Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien. Im Jahr 2015 erzielte das Grundstücks- und Wohnungswesen eine Bruttowertschöpfung von knapp 300 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von 11% der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands und einem Anteil von 16% an der Bruttowertschöpfung des Dienstleistungssektors. Vom Konjunkturtest Dienstleistungen werden jedoch nicht alle Branchen abgebildet. Beispielsweise werden die Bereiche Handel, Leasing und Versicherungen von eigenen Befragungen abgedeckt. Dementsprechend steigt das – ohnehin schon hohe – Gewicht zusätzlich. Entsprechend groß ist auch der Einfluss der Ergebnisse dieses Bereichs auf das Ergebnis des Gesamttaggregats Dienstleistungen.

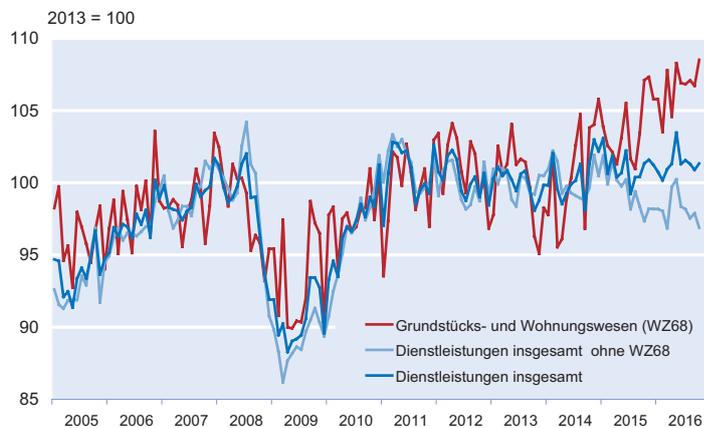
Der Geschäftsklimaindikator im Bereich Dienstleistungen weist seit 2013 einen anhaltend positiven Trend auf, der mit dem Jahr 2016 jedoch vorerst zum Erliegen kam (vgl. Abb. 1). Der Indikator erreichte im Dezember 2015 ein neues Rekordhoch, fiel zum Jahreswechsel stark ab, verblieb jedoch weiterhin auf einem außerordentlich hohen Niveau. Das gesamte Jahr 2016 über lagen die Werte konstant und deutlich über dem langfristigen Mittelwert. Der Klimaindikator für den Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen verzeichnete ab 2013 jedoch einen deutlich stärkeren Anstieg als der Geschäftsklimaindikator für das Gesamttaggregat Dienstleistungen. Da dieser Bereich das beschriebene hohe Ge-

Abb. 1
Geschäftsklima



Quelle: ifo Konjunkturtest.

**Abb. 2
Preiserwartungen**



Quelle: ifo Konjunkturtest.

wicht bei der Berechnung des Gesamtaggregats Dienstleistungen zugewiesen bekommen hat, ist zu vermuten, dass die sehr positiven Ergebnisse im Konjunkturtest Dienstleistungen insbesondere von den Ergebnissen der WZ68 getrieben werden. Zu erkennen ist dies auch am Geschäftsklimaindikator des Dienstleistungssektors, wenn bei der Berechnung das Grundstücks- und Wohnungswesen nicht berücksichtigt wird. Dieser entwickelte sich im Zeitraum ab 2013 eher seitwärts und beschrieb stellenweise auch wiederholte Rückgänge. Die hier dargestellten Zeitreihen mit dem Basisjahr 2013 entfernten sich in den letzten Jahren zunehmend voneinander, nachdem sie in den Jahren vor 2013 noch deutlich näher beisammen lagen.

Die äußerst günstige Geschäftssituation und die recht optimistischen Aussichten sind auf verschiedene Punkte zurückzuführen. Hauptgründe dürften allerdings die sehr positive Baukonjunktur und die steigenden Immobilienpreise sein. Begünstigt wird dies auch vom aktuell niedrigen Zinsniveau, das die Aufnahme günstiger Immobilienkredite ermöglicht und so die Finanzierung von Immobilienkäufen erleichtert. Aufgrund des Mangels an gewinnbringenden Anlagealternativen bleibt die Immobilie als Anlageobjekt attraktiv. Darüber hinaus erhöht die Zuwanderung nach Deutschland die Wohnungsnachfrage. Insgesamt kann der aktuelle Bestand an Gebäuden nicht den Bedarf decken, und die steigenden Bauinvestitionen liegen nach wie vor unter den zur Befriedigung der Nachfrage notwendigen Werten. Dies treibt die Kaufpreise und Mieten für Immobilien zunehmend nach oben.

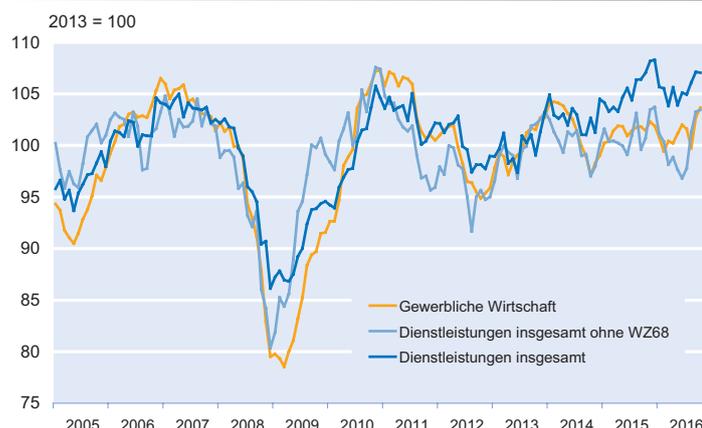
Insbesondere das Bauhauptgewerbe sowie die Architektur- und Ingenieurbüros profitieren von dem steigenden Bedarf und sind mit der Neubautätigkeit und Bautätigkeiten im

Bestand gut ausgelastet. Die Baukonjunktur befindet sich aktuell in einer Hochphase. Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe stieg auf die höchsten Werte seit Bestehen der Zeitreihe für Gesamtdeutschland. Auch Architekturbüros verzeichneten bei der Reichweite ihrer Auftragsbestände Rekordwerte, wie die vierteljährliche Umfrage unter freischaffenden Architekten ergab (vgl. Gluch 2016).

Aber nicht nur die tatsächliche Baukonjunktur profitiert von der nicht gestillten Nachfrage nach Immobilien. Die Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesen sind ebenfalls Nutznießer dieser Entwicklungen. Verkäufer von Immobilien, aber auch Immobilienmakler, konnten entsprechend der steigenden Immobilienwerte ihre Einnahmen ver-

größern. Da die Bauinvestitionen auch in den kommenden Jahren der Nachfrage hinterherlaufen werden, dürften Mieterhöhungen und Immobilienwertsteigerungen auch weiterhin zu erwarten sein. Dies sehen die Teilnehmer des Konjunkturtests ähnlich. Die Frage nach den Planungen zu den Preissetzungen für die angebotenen Dienstleistungen beantworteten die Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesen häufiger mit der Angabe von Preiserhöhungen als in den letzten Jahren, und der entsprechende Indikator erreichte neue Rekordwerte. Auch hier ziehen, aufgrund des hohen Gewichts des Grundstücks- und Wohnungswesen, diese Einschätzungen das Ergebnis für das Gesamtaggregat der Dienstleister stark nach oben und lassen den Eindruck entstehen, dass die Preiserhöhungstendenz im Bereich der Dienstleistungen relativ stabil auf Preiserhöhungen ausgerichtet blieb. Werden die Ergebnisse des Dienstleistungsaggregats ohne Berücksichtigung des Grundstücks- und Wohnungswesens berechnet, so wurden die Preiserhöhungsplanungen zusehends zurückgenommen und deuten eher auf stagnierende bis leicht steigende Preise hin (vgl. Abb. 2).

**Abb. 3
Dienstleistungen im Vergleich mit der gewerblichen Wirtschaft**



Quelle: ifo Konjunkturtest.

Auch die Entwicklungen der anderen Indikatoren im Konjunkturtest Dienstleistungen erscheinen deutlich weniger positiv, wenn das Grundstücks- und Wohnungswesen bei der Berechnung nicht berücksichtigt wird. Wird der Geschäftsklimaindikator im Bereich der Dienstleistungen ohne das Grundstücks- und Wohnungswesen mit dem Geschäftsklimaindikator der gewerblichen Wirtschaft verglichen, so ist zu erkennen, dass die Verläufe relativ ähnlich sind (vgl. Abb. 3). Auch entfernen sich die zwei Zeitreihen im Zeitablauf nicht voneinander.

Fazit

Die sehr guten Ergebnisse in der Konjunkturumfrage im Bereich Dienstleistungen sind zu einem großen Teil auf die Entwicklungen des Grundstücks- und Wohnungswesens zurückzuführen. Die Antworten der Befragungsteilnehmer dieses Wirtschaftsabschnitts ziehen die Ergebnisse für das Gesamttaggregat Dienstleistungen stark nach oben. Während das Grundstücks und Wohnungswesen von der ungestillten Nachfrage nach Immobilien profitiert, ist diese Entwicklung nicht unbedingt auf andere Wirtschaftsbereiche übertragbar. Immobiliennahe Branchen profitieren, genauso wie die Baubranche selbst, Bereiche, die damit nicht zusammenhängen, tendenziell eher nicht. Werden die Ergebnisse des Konjunkturtests Dienstleistungen ohne die Berücksichtigung der WZ68 berechnet, so ergibt sich ein weniger positives Bild. Die Zeitreihen beschreiben einen weniger positiven Verlauf oder entwickelten sich in den letzten beiden Jahren eher seitwärts. Deutlich erkennbar wird dies in den obigen Abbildungen zum Geschäftsklima und zu den Preisplanungen, aber auch weitere Indikatoren bestätigen diese Aussage. Beim Vergleich mit der gewerblichen Wirtschaft zeigt sich, dass die Entwicklungen nicht stark voneinander differieren und einen ähnlichen Trend aufweisen. Die Dienstleistungsbranche befindet sich zwar in einem guten wirtschaftlichen Umfeld und profitiert von der konjunkturellen Phase des Aufschwungs, aber die Situation stellt sich für einen Großteil des Bereichs nicht so positiv dar, wie die Ergebnisse des Gesamttaggregats Dienstleistungen vermuten lassen würden. Es sollte dementsprechend nicht von den erreichten Rekordwerten im Konjunkturtest Dienstleistungen auf einen Boom im gesamten Dienstleistungssektor geschlossen werden.

Literatur

Gluch, E. (2016), »ifo Architektenumfrage: Umfangreiche Planungsaufträge für Wohngebäude«, *ifo Schnelldienst* 69(17), 52–53.

Wojciechowski, P. (2015), »Konjunkturtest im Fokus: Rekordwerte in der Konjunkturumfrage im Bereich Dienstleistungen: Was treibt den Geschäftsklimaindikator in die Höhe?«, *ifo Schnelldienst* 68(22), 41–43.