



Bild: ZIA

Verfügbare Büroflächen sind in vielen Städten Mangelware.

Frühjahrgutachten 2020: Gefährlicher Engpass

Der ZIA hat das Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen vorgestellt. Daraus wird ersichtlich, dass auch der Büroflächenmangel in einigen deutschen Städten weitergeht.

Der Bedarf an Büro- und Logistikimmobilien in Deutschland kann immer schwerer gedeckt werden und behindert die wirtschaftliche Entwicklung. Besonders kritisch ist die Situation weiterhin in Berlin und München, wo der Büro-Leerstand mit 1,3 Prozent und 1,4 Prozent unterhalb einer gesunden Angebotsreserve liegt. Dies sind Ergebnisse aus dem Frühjahrgutachten 2020 des Rats der Immobilienweisen, das der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, an Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, übergeben hat.

Zwar gelang es 2019 – etwa durch die stärkere Nutzung von Brachflächen – die Neubaufertigstellungen wieder in die Höhe zu treiben. Aktuell liegt die erwartete Bauleistung marginal unter der des Rekordjahres 2017 (4,7 Millionen Quadratmeter). „Insgesamt jedoch müsste viel mehr Neubaufäche realisiert werden, um den steigenden Bedarf kompensieren zu können“, sagt Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der Bulwiengesa AG, der im Frühjahrgutachten die Entwicklung der Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien und das Segment des Seniorenwohnens analysiert hat. „Wir steuern hier auf einen gefährlichen Engpass zu. Die Versorgungssicherheit von Industrie und Gesellschaft ist Basiselement für den wirtschaftlichen Erfolg Deutschlands. Und sichert damit nicht nur Arbeitsplätze, sondern sorgt auch dafür, dass alles in Bewegung bleibt. Die Logistik als wachsender Wirtschaftszweig und die Logistikimmobilien sind elementar, um diese Ziele zu erreichen.“

Im Wohnungssegment sind die Neuvertragsmieten gegenüber dem Vorjahr mit 3,5 Prozent weniger stark angestiegen. Der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen dagegen setzte sich auch 2019 in allen A-Städten weiter fort. „Die vagen positiven Anzeichen – etwa bei der sich abschwächenden Steigerung der Durchschnittsmieten – sollten nicht überbewertet und dürfen vor allem nicht durch erneute Markteingriffe und Regulierungen konterkariert werden“, sagt ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner. „Der Weg hin zu mehr bezahlbarem Bauen und Wohnen ist lang und ließe sich durch einen Baufrieden beschleunigen – ein Moratorium für jede staatliche Tätigkeit, die Bauen teurer macht oder Einnahmen für weitere Investitionen reduziert. Wir müssen aufhören, uns weiter in Regulierungsdebatten aufzureiben, sondern wieder einen Konsens finden und uns an einen Tisch setzen. Bei alledem darf der Fokus nicht nur auf den Bereich Wohnen gelegt werden. Gerade im Bürosegment, aber mittlerweile auch im Hotel- und Logistikbereich übersteigt die Nachfrage das Angebot. Natürlich fehlen oftmals auch die Kapazitäten in den Bauunternehmen, die am Limit arbeiten. Insgesamt brauchen wir aber eine Aufbruchsstimmung, denn wir können es schaffen, die Herausforderungen einer ganzheitlichen Stadtentwicklung zu lösen.“ Vor dem Hintergrund neuerlich verbesserter Finanzierungsbedingungen sorgen demografische Faktoren und die gute Arbeitsmarktlage für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und eine starke deutsche Baukonjunktur. Allerdings zeigen sich im steigenden Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldete Baumaßnahmen), in steigenden Preisen und den sich abschwächenden Wachstumsraten bei realen Bauinvestitionen auch die bestehenden Kapazitätsprobleme der Immobilienwirtschaft.

Das Frühjahrgutachten können Sie sich unter www.fruehjahrgutachten.de herunterladen. ■

Mattners Standpunkt

Alle Nutzungsarten im Fokus

In wenigen Tagen ist es wieder soweit: Die Mipim 2020 öffnet ihre Pforten. Doch auch, wenn die Messe einige Kilometer von Deutschland entfernt stattfindet, so werden die Themen des deutschen Immobilienmarktes natürlich auch dort im Fokus stehen. Das im vergangenen Monat veröffentlichte Frühjahrsgutachten 2020 bietet hierfür einen sehr guten Einblick in die aktuellen Marktgeschehnisse.

Natürlich kommt auch der Berliner Mietendeckel zur Sprache – die Hauptstadt steht nicht zuletzt deswegen wie keine zweite deutsche Stadt derzeit für überregulierende Maßnahmen.

Professor Dr. Dr. Lars P. Feld von der Universität Freiburg, der die gesamtwirtschaftliche Entwicklung analysiert hat, erteilt in seinem Beitrag Maßnahmen wie Enteignungen und Mietendeckel eine deutliche Absage. Denn, so Feld, durch eine Politik aus der sozialistischen Mottenkiste wird man die Wohnungsnot und Unzufriedenheit nicht langfristig lösen können.

Natürlich steht die Wohnungspolitik am meisten in der politischen Diskussion. Doch da leistet das Frühjahrsgutachten des Rates der Immobilienweisen ganze Arbeit, denn es rückt alle Nutzungsarten in den Fokus. Und es fällt das Fazit, dass sich der Mangel etwa an verfügbaren Büroflächen weiter verschärft hat. Es wird aber auch deutlich, dass im Bereich von Logistikimmobilien viel mehr Neubaufäche realisiert werden müsste, um den steigenden Bedarf zu kompensieren. Das Gutachten fordert zudem, die Erreichbarkeit des stationären Einzelhandels nicht einzuschränken – etwa durch Fahrverbote und autofreie Innenstädte. Angetrieben von der Konkurrenz verschiedener Formate, den Wandel der Konsumgewohnheiten und den Onlinehandel befindet er sich im steten Wandel. Unsere Städte brauchen diese lebendigen Marktplätze jedoch ebenso wie Büros, Logistikflächen und Wohnungen. Kurzum: Es gibt viel zu tun – bei allen Nutzungsarten.

Herzlichst, Ihr

Dr. Andreas Mattner, Präsident

Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin
Vereinsregister-Nummer:
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,
Fax 030 / 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de



Nachgefragt bei ...

... **Bärbel Schomberg**,
Vizepräsidentin des ZIA.

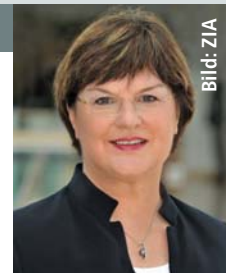


Bild: ZIA

Der ZIA hat in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern einen Diversity-Kodex für die Immobilienwirtschaft entwickelt.

Um was geht es Ihnen konkret?

Im Diversity-Kodex geht es unter anderem um eine werteorientierte Unternehmensführung sowie um die Sensibilisierung und Umsetzung von Diversity im Unternehmensalltag. Der Kodex ist ein klares Bekenntnis, den Diversitätsgedanken in der Immobilienwirtschaft zu festigen und voranzutreiben. Wir sehen es als unsere Verantwortung an, die Akzeptanz für eine pluralistische Gesellschaft in der und über die Immobilienwirtschaft hinaus zu erhöhen und diese im immobilienwirtschaftlichen Berufsleben und in der Personalstruktur abzubilden. Es geht darum, die Professionalität, die Zukunftsfähigkeit und die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilienbranche zu steigern. Denn die Unternehmen und Verbände der Immobilienwirtschaft werden wirtschaftlich nur erfolgreich sein, wenn sie die Chancen der Vielfalt erkennen und nutzen. Diversität ist Teil unseres Selbstverständnisses.

Der Kodex ist ein weiterer Schritt des ZIA, das Thema Diversity voranzutreiben. Sie haben in der Vergangenheit bereits die Toolbox veröffentlicht. Was hat es damit auf sich?

Mit der in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut entwickelten Diversity-Toolbox haben wir den Unternehmen der Branche ein Handwerkszeug an die Hand gegeben, wie Diversity gelebt werden kann. Die Toolbox ist eine Art Ideengeber und Werkzeugkasten für ein Diversity Management, das einen großen Beitrag zum Unternehmenserfolg beitragen soll – sowohl für kleinere als auch für große Unternehmen.

Mehr zum Thema Diversity beim ZIA finden Sie unter www.zia-deutschland.de/themen/diversity ■

Termine

- 8. bis 13. März 2020, Frankfurt am Main
Fachmesse Light + Building
- 10. bis 14. März 2020, Cannes (Frankreich) Mipim
- 25. März 2020, Berlin 5. Berliner Immobilienkongress
- 2. April 2020, Berlin Konferenz Design & Build

Alle Termine des ZIA unter:
www.zia-deutschland.de/termine/