



Foto: Ulf Büschleb

Übergabe des Frühjahrsgutachtens 2019 an die Bundesregierung

Städten droht Abwanderung von Unternehmen

Im Februar hat der ZIA das Frühjahrsgutachten 2019 an die Bundesregierung übergeben. Darin wird deutlich: Die Knappheit auf den Büroimmobilienmärkten setzt sich fort.

Die Leerstandsquote ist im letzten Jahr weiter gesunken. Allein in den A-Standorten reduzierte sich das Büroflächenangebot 2018 um fast 570.000 Quadratmeter Mietfläche auf eine Leerstandsrate von 3,4 Prozent. Mittlerweile herrscht in 35 Büromärkten in Deutschland mit einer Leerstandsrate von 3,0 Prozent quasi Vollvermietung. Besonders drastisch stellt sich die Situation mit nur noch 1,5 Prozent (210.000 Quadratmeter) Leerstand in München und 1,7 Prozent (320.000 Quadratmeter) in Berlin dar. Auch in Stuttgart (2,2 Prozent; 170.000 Quadratmeter) und in Köln (2,8 Prozent, 210.000 Quadratmeter) herrscht Vollvermietung. Hamburg liegt mit 3,6 Prozent (460.000 Quadratmeter) noch knapp darüber, während einzig Frankfurt (7,6 Prozent, 770.000 Quadratmeter) sowie Düsseldorf (6,8 Prozent, 520.000 Quadratmeter) noch ein Stück weit entfernt sind. Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der Bulwiengesa AG, der im Frühjahrsgutachten die Entwicklung der Büro-, Unternehmens-, Logistik- und Hotelimmobilien analysiert hat, geht von einem anhaltenden Trend aus: „Im kommenden Jahr wird sich die Flächenverknappung vor allem bei Büros über fast alle Standorte fortsetzen. Trotz leicht steigender Fertigstellungsvolumina wird die hohe Nachfrage kaum zu bewältigen sein. Besonders die stark nachgefragten, kurzfristig bezugsfähigen Neubaufächen stehen nicht ansatzweise in dem Maße zur Verfügung, wie sie benötigt werden. Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich 2019 noch stärker zuspitzen, und es müssen an einigen Standorten Unternehmensabwanderungen in Kauf genommen werden.“

Nicht genug Kapazitäten

Auch auf den Wohnungsmärkten kann von Entspannung keine Rede sein, denn der deutsche Wohnungsmarkt ist weiter von steigenden Miet- und Kaufpreisen gekennzeichnet. Deutschlandweit hat sich die mittlere Neuvertragsmiete innerhalb eines Jahres um 3,9 Prozent auf 7,06 Euro pro Quadratmeter erhöht (drittes Quartal 2018 gegenüber drittes Quartal 2017). Besonders starke Preissteigerungen gab es in den A-Städten. Auch die Angebotskaufpreise haben an diesen Standorten weiter angezogen – bei Eigentumswohnungen um 8,2 Prozent auf 1.875 Euro pro Quadratmeter.

„Das steigende Preisniveau ist Ausdruck des weiter bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage – insbesondere in den Wachstumsregionen“, erklärt Carolin Wandzik, Geschäftsführerin der GEWOS, welche die Wohnungsmärkte der A-Städte untersucht hat. „Die A-Städte verzeichneten weiter steigende Einwohnerzahlen – Binnenwanderungsverluste wurden über den Zuzug aus dem Ausland mehr als ausgeglichen.“ Weiterhin gebe es diverse Hemmnisse, die eine nachfragegerechte Ausweitung der Bautätigkeit verhindern. „Neben der seit Jahren bestehenden Flächenknappheit fehlen vielerorts Planungs- und Genehmigungskapazitäten.“ Die beobachtete Marktanspannung weite sich zunehmend auf das Umland der Metropolen und stark nachgefragten Städte aus. Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland, wo es häufig noch ein größeres Angebot an Wohnungen und Baufächen gibt. ■

Mattners Standpunkt

Fehlender Dialog

In Berlin tobt eine Enteignungsdebatte, und lange Zeit hat die Politik weggesehen. Die Dialogbereitschaft kommt auf Seiten der Politik oftmals zu kurz. Deshalb war es ein wichtiges Zeichen, dass sich Bundesbauminister Horst Seehofer bei unserem Neujahrsempfang für die soziale Marktwirtschaft und gegen die Enteignungsbestrebungen in Berlin ausgesprochen hat.

Das Land Berlin hat Schulden in Höhe von 60 Milliarden Euro. Eltern und Kinder sind mit maroden Schulen konfrontiert, die dringend Investitionen erfordern. Und außerdem: Durch Enteignung wird keine neue Wohnung geschaffen, die Mieten werden nicht moderater und die Verwaltung würde schlechter. Die ohnehin schon angespannte Situation auf den Immobilienmärkten würde sich durch eine solche Symbolpolitik auf der Suche nach Wählerstimmen nur verschärfen.

Die fehlende Dialogbereitschaft zeigt sich auch bei der Nicht-Einsetzung der Gebäudekommission. Diese hatte das Ziel, gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren Lösungen und Möglichkeiten zu finden, wie die Klimaziele im Gebäudesektor wirtschaftsvertraglich und sinnvoll erreicht werden können. Nun fehlt hier die komplette Einbindung von Fachleuten und der Branche.

Nicht zuletzt sorgt dieses Vorhaben erneut für Unsicherheit bei allen beteiligten Akteuren. Nur auf Basis des Dialogs werden wir die Ziele erreichen können. Mit der Energie- und Verkehrsbranche wurde dieser geführt – die Immobilienwirtschaft bleibt hier außen vor. Verantwortungsvolle Politik sieht anders aus.

Jetzt erst recht braucht es die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes und eine Fortführung der wichtigen Innovationspartnerschaft, in die die Vorschläge unserer Branche einfließen, um die ehrgeizigen CO₂-Einsparungsziele auch wirklich zu erreichen.

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 ...

... Hans Richard Schmitz,

Vorsitzender der ZIA-Region West



Foto: Hamborner REIT AG

Das Frühjahrsgutachten 2019 hat für NRW gezeigt: Die Metropolregionen bleiben weiter angespannt – altindustrielle Städte leiden bisweilen unter der Strukturschwäche.

Wie geht man diese Herausforderung an?

Die Herausforderung besteht darin, künftig eine Balance zu schaffen. Einerseits braucht es dringend Maßnahmen, um die angespannten Märkte in Metropolregionen wie Köln oder Düsseldorf zu entlasten. Andererseits sollte der Blick von Investoren, Politik und Bevölkerung aber auch auf jene Städte gerichtet werden, die vom Strukturwandel geprägt sind. Hier können erhebliche Potenziale für eine positive und nachhaltige Stadtentwicklung ausgeschöpft werden.

Ein Kernergebnis ist auch die vielerorts fortschreitende Büroflächenknappheit – allein in Münster liegt der Leerstand bei 1,4 Prozent.

Dies ist eine besorgniserregende Entwicklung für die Städte. In Düsseldorf ist man mit einem Leerstand von 6,8 Prozent zwar noch ein Stück weit von der Vollvermietung entfernt – in Köln kann aber mit 2,8 Prozent schon davon gesprochen werden. Die Flächenverknappung wird sich voraussichtlich weiter fortsetzen. Der Blick der Politik sollte sich daher nicht nur auf die Wohnimmobilienmärkte richten, denn gerade mit der Verfügbarkeit von Büroflächen steht und fällt das wirtschaftliche Wachstum von Städten. ■

Termine:

10. April 2019, Berlin Real Estate Conference

11. April 2019, Berlin Design & Build Konferenz Deutschland

9. Mai 2019, Hamburg Immobilienstandort Hamburg 2019

21. Mai 2019, Berlin Aktuelle Entwicklungen im Wohnraummietrecht (ZIA-Akademie)

22. bis 23. Mai 2019, Berlin INVESTMENTExpo

Alle Termine des ZIA unter:

www.zia-deutschland.de/termine/