

Büromärkte

Immer mehr Leerstand

Die Immobilienwirtschaft wird wieder zunehmend optimistischer. Der King-Sturge-Index, der die Stimmungslage von Immobilienexperten widerspiegelt, befindet sich auf einem neuen Höchststand und entwickelt sich damit parallel zu den allgemeinen Konjunkturindizes von ifo und ZEW. Auch der BIBIX, der Büroimmobilienbedarfsindex des IW Köln, legt weiter kräftig zu. Deutschlandweit stieg der Index allein zwischen September und Oktober um etwas mehr als 4 Prozentpunkte an und befindet sich jetzt nur noch knapp 5 Prozentpunkte unter dem Vorkrisenniveau vom August 2008. Besonders stark entwickelt sich der Index nach wie vor für Bayern. Zwischen Juli und Oktober kletterte der BIBIX um fast 13 Prozentpunkte. Allerdings liegt der Index mit einem Wert von nun 82 Punkten immer noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau, was zeigt, dass Bayern als exportintensiver Standort besonders stark von der Finanzkrise getroffen wurde.*

Angesichts dieser positiven konjunkturellen Entwicklung sollte sich die Immobilienwirtschaft wieder verstärkt ihren strukturellen Problemen stellen. Eines scheint dabei besonders gravierend zu sein: Die deutliche Zunahme der Büroleerstände in allen Metropolen.

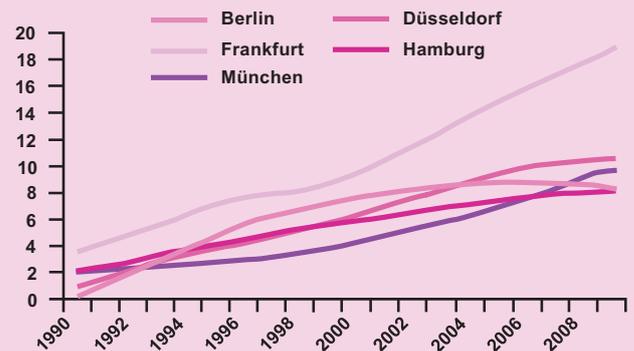
Das IW Köln hat die Entwicklung der Leerstände mit Hilfe des HP-Filters um die zyklische Komponente bereinigt. Übrig bleibt dann der Trendverlauf der Leerstandsdaten, also die mittel- bis langfristige Entwicklung. Diese zeigt in allen betrachteten Städten nach oben: In Düsseldorf ist die Leerstandsrate zwischen 2000 und 2009 um 4,5 Prozentpunkte gestiegen, in München um mehr als 5 Prozentpunkte und in Frankfurt hat sich die Leerstandsrate innerhalb dieses Zeitraums auf nun 18 Prozent verdoppelt (Schaubild). Als stabil in dieser Hinsicht erweist sich nur Berlin, wo sich die Leerstandsrate um 0,7 Prozentpunkte erhöht hat. Vergleicht man die mit dem HP-Filter bereinigten Daten der 1990er Jahre mit den heutigen Werten, wird der Anstieg noch deutlicher – auch unter Berücksichtigung bestimmter Unschärfen bei der Datenermittlung in den 1990er Jahren.

Nichtsdestotrotz ist der Trend eindeutig und beunruhigend. Schließlich wirken sich zunehmende Leerstände negativ auf die Renditen der Eigentümer aus. Und volkswirtschaftlich gesehen stellen die brachliegenden Bürotürme ungenutzte und somit fehlgeleitete Ressourcen dar.

Zu erwarten wäre, dass sich die Leerstände von alleine abbauen, weil der Neubau angesichts der freien verfügbaren Flächen unrentabel ist. Dies ist im Büromarkt jedoch nicht

Schmerzliche Trendentwicklung

Entwicklung des Trends der Leerstandsdaten im Büromarkt



Ursprungsdaten: BulwienGesa AG

der Fall. Gerade große Konzerne und Dienstleister mit gut ausgebildeten Fachkräften legen Wert auf hochwertige Büroflächen, die sich im Neubau leichter realisieren lassen. Dabei sind die Nutzer von Bürotürmen oft wenig preissensitiv, da die Nutzungskosten im Vergleich zu den Personalkosten deutlich geringer sind. Hinzu kommt, dass auch der Trend zu Greenbuildings die Nachfrage in Richtung Neubauten verschiebt.

Verschärft wird das Leerstandsproblem durch den demografischen Wandel. In einigen Metropolen, wie etwa in München und Hamburg, nimmt die Zahl der Erwerbspersonen zwar noch zu, in Düsseldorf und Frankfurt geht sie jedoch bereits in den nächsten Jahren zurück.

Entschärfen ließe sich das Problem durch eine restriktivere Flächenausweisung in den Städten und einer stärkeren Förderung der Brachflächenrevitalisierung. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass Städte aus kurzfristigen wirtschaftlichen Erwägungen und aufgrund der Konkurrenz zu anderen Städten eher großzügig mit neuen Baulandausweisungen umgehen.

Alternativ könnte sich die Branche selbst helfen. In den Niederlanden zum Beispiel haben die Projektentwickler vereinbart, nur noch dann zu bauen, wenn an anderer Stelle Leerstand abgebaut wird.

*Der BIBIX erfasst die Anzahl der arbeitslosen Bürobeschäftigten sowie die Zahl der gemeldeten Stellen und bietet somit einen Frühindikator für die Bürobeschäftigung. Der BIBIX wird monatlich aktualisiert und unter www.immobilieneoekonomik.de veröffentlicht.

Köln/Bonn

Gute Perspektiven

Während sich weite Teile Deutschlands auf den demografischen Wandel einstellen und die Bautätigkeit tendenziell begrenzen müssen, ist in Köln eine Ausweitung des Wohnungsbaus geboten. Dies ist ein wesentliches Ergebnis einer gemeinsamen Studie von IW Köln und BulwienGesa.

Die Forscher haben darüber hinaus die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die beiden Städte Köln und Bonn untersucht sowie die Immobilienmärkte mit denen anderer Städte verglichen.*

Der Wert der Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Köln und Bonn beträgt etwa 150 Milliarden Euro, wobei der Großteil des Immobilienvermögens mit 115 Milliarden Euro auf Köln entfällt. In beiden Städten stellen Wohnimmobilien den größten Anteil am Immobilienvermögen dar (Schaubild). Gemessen am städtischen BIP entspricht das Immobilienvermögen in etwa dem 2,5-fachen der Wirtschaftsleistung. Veränderungen des Immobilienvermögens haben entsprechend eine große Hebelwirkung für die Entwicklung der Städte.

Dies wird auch anhand der Bruttowertschöpfung deutlich. Gemeinsam mit dem Baugewerbe trug die Immobilienwirtschaft im Jahr 2007 einen Wert von 4,8 Milliarden Euro zur Bruttowertschöpfung bei, was einem Anteil von 12,1 Prozent entspricht. In Bonn ist der Anteil mit 10,7 Prozent etwas geringer. Die Immobilien- und Bauwirtschaft hat damit in beiden Städten in etwa die gleiche Bedeutung wie das Verarbeitende Gewerbe. Allerdings sind die Beschäftigtenzahlen deutlich geringer. So arbeiten von den 653.000 Kölner Erwerbstätigen nur 20.000 Menschen im Baugewerbe und 5.000 im Grundstücks- und Wohnungswesen.

Innerhalb der Immobilienwirtschaft konnten die Umsätze vor allem in der Vermietung und Verpachtung sowie der Verwaltung gesteigert werden. In der Vermittlung stagnierten die Umsätze jedoch weitestgehend im Zeitraum zwischen 2002 und 2007. Zu vermuten ist, dass gerade den kleinen Maklerbüros die zunehmende Konkurrenz durch Internetplattformen zu schaffen macht.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft auf regionaler Ebene lässt sich jedoch nicht nur an diesen Zahlen festmachen. So trägt das Immobilienangebot maßgeblich zur Attraktivität eines Standortes bei. Städte stehen heute in einem intensiven Wettbewerb um Unternehmen und Haushalte. Das Angebot an Immobilien stellt dabei einen wichtigen Parameter dar, um den „Stadtwert“ zu erhöhen. Stadt und Immobilienwirtschaft sitzen daher in einem Boot und sollten sich in weit stärkerem Maße koordinieren, als dies bislang der Fall ist.

Ein wichtiger Indikator für die Attraktivität einer Stadt ist daher die Immobilienpreisentwicklung. Schließlich deuten

steigende Preise auf eine zunehmende Nachfrage hin. Im Kölner Büromarkt sind die Spitzenmieten bedingt durch die Finanzkrise zwar gefallen, aber nach der Prognose von BulwienGesa ist in den nächsten Jahren mit einem neuerlichen Anstieg zu rechnen. Im Vergleich mit Düsseldorf und Hamburg liegt die Spitzenmiete mit 20,5 Euro pro Quadratmeter jedoch verhältnismäßig niedrig. Auch bezüglich der Bürobeschäftigtenquote von 39 Prozent und des Büroflächenbestands weist Köln noch Entwicklungsmöglichkeiten auf. Im Jahr 2009 hatte Köln jedoch einen deutlich höheren Flächenzugang als Düsseldorf und Hamburg.

150 Milliarden Euro Immobilienvermögen

Geschätzter Wert der Immobilien im Jahr 2009



Quelle: BulwienGesa, IW Köln

Die Wohnungsmieten in Köln und auch in Bonn ziehen schon länger an, was gerade in Bezug auf Köln auf die eher verhaltene Bautätigkeit zurückzuführen ist. Mit einer durchschnittlichen Miete von 9,90 Euro im Neubau weist die Domstadt allerdings schon höhere Mieten als Düsseldorf und Stuttgart auf. Interessanterweise ist die Eigentumbildung in Köln jedoch günstiger als in den anderen betrachteten Großstädten. So liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei neuen Eigentumswohnungen um rund 300 Euro pro Quadratmeter unter dem Preis in Düsseldorf. Ursächlich hierfür kann die große Zahl der Studenten in Köln sein, die eher Mietwohnungen nachfragen.

Bonn hingegen weist im Vergleich zu ähnlichen Städten wie Karlsruhe, Nürnberg und Münster überdurchschnittlich hohe Kauf- und Mietpreise auf. Hier wirken die steigende Bevölkerungszahl sowie die durchschnittlich hohe Kaufkraft aktuell und zukünftig preistreibend.

*Die Studie „Immobilienwirtschaft in Köln/Bonn“ ist unter www.immobilienoekonomik.de verfügbar.

China

Hausgemachte Probleme

China gilt als globale Konjunkturlokomotive. Mit jährlichen BIP-Zuwächsen im zweistelligen Bereich und vor allem einer schnellen Erholung der Wirtschaft von der Finanzkrise stabilisiert China die Weltwirtschaft. Umso sorgenvoller blickt die Welt auf den chinesischen Immobilienmarkt, denn die rasanten Preisanstiege erinnern an die letzte Blase im US-amerikanischen Markt. Allerdings sind die Ursachen für den Preisboom anders gelagert.

In den 5 größten chinesischen Städten sind die Wohnimmobilienpreise nach Angaben der DB Research zwischen Januar 2007 und März 2010 um über 65 Prozent gestiegen. In Peking haben die Preise für Luxusapartments nach Daten der DeKaBank innerhalb von drei Jahren sogar um 80 Prozent zugelegt. So bemerkenswert diese Entwicklung auch ist, wird sie jedoch durch die starke Nachfrage erklärlich. Bedingt durch das kräftige Wirtschaftswachstum sind auch die verfügbaren Einkommen gestiegen. Dabei ist auch die ungleiche Einkommensentwicklung zu beachten. Während sich für die zumeist ländliche Bevölkerung die Lebensbedingungen eher langsam verbessern, haben schon über 100 Millionen Chinesen ein westliches Wohlstandsniveau erreicht. Gerade diese aufstrebende Mittel- und Oberschicht trägt die Immobiliennachfrage.

Hinzu kommt der dynamische Urbanisierungsprozess. Weltweit nimmt der Anteil der Stadtbevölkerung zu, aber in China vollzieht sich diese Entwicklung besonders schnell. Lebten im Jahr 1950 nur 13 Prozent der Chinesen in Städten, waren es 2010 schon knapp 45 Prozent. Nach Prognosen der Vereinten Nationen steigt dieser Anteil bis zum Jahr 2050 auf über 70 Prozent. Berücksichtigt man, dass die Bevölkerung in China zumindest noch bis zum Jahr 2040 wächst, resultiert hieraus in Kombination mit den Wohlstandszugewinnen eine langfristig weiter steigende Nachfrage nach städtischen Wohnimmobilien. Besonders deutlich ist diese Entwicklung anhand der immer neuen Megastädte festzumachen. Bereits heute liegen 9 der 50 größten Städte der Welt in China.

Die starke Wohnraumnachfrage ist allerdings nur ein Erklärungsfaktor für die deutlichen Preisanstiege in den letzten drei Jahren. Darüber hinaus hat auch eine künstliche Angebotsverknappung zu dem Preisboom beigetragen.

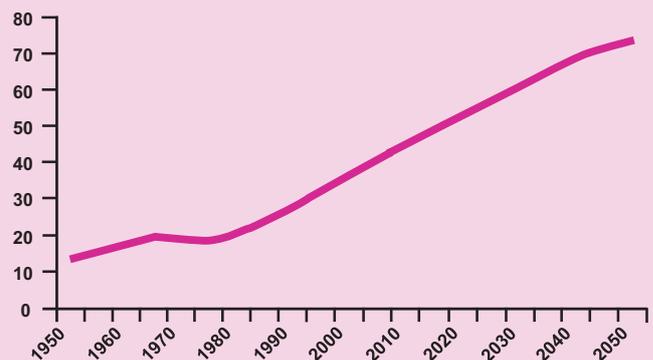
Alle Grundstücke in China verbleiben in öffentlichem Eigentum, lediglich die Nutzungsrechte werden für einen Zeitraum von 30 bis 70 Jahren vergeben. Diese Nutzungsrechte werden von den chinesischen Kommunen versteigert, die mit den Erlösen rund 50 Prozent ihrer Einnahmen erzielen. Aufgrund der großen Bedeutung der Auktionen für die öffentlichen Haushalte beschränken die Kommunen die Ausweisung und Versteigerung neuer Flächen, um so die Einnahmen zu

maximieren. Weitergehend führt die starke Preisentwicklung zu einer Angebotszurückhaltung von Investoren. So werden manche Projektentwicklungen bewusst zurückgehalten, um später einen höheren Preis zu erzielen. Angesichts der niedrigen Zinsen und geringen Arbeitskosten lohnt es sich in einigen Fällen auf eine weitere Preissteigerung zu warten.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Crash im chinesischen Wohnimmobilienmarkt unwahrscheinlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Immobilienkäufe im Reich der Mitte mit einem geringen Fremdkapitalanteil getätigt werden. Selbst bei einem deutlichen Rückgang der Preise wäre, anders als in den USA, somit nicht mit einer Bankenkrise zu rechnen.

Sog in die Stadt

Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung in China (ab 2010 Prognose)



Quelle: Vereinte Nationen

Die Situation birgt dennoch Zündstoff. Schließlich verstärken die steigenden Preise die sozialen Ungleichgewichte, und zwar nicht nur zwischen arm und reich, sondern auch zwischen den Generationen. Viele Chinesen profitierten in den 1990er Jahren von der Privatisierung eines Teils der Wohnimmobilien, die sie damals zu festgelegten Preisen erwerben konnten. Diese Generation erfreut sich heute an den steigenden Preisen, während es für die jüngere Generation zunehmend schwerer wird, eine ansprechende Wohnung zu finden. Neben Maßnahmen zur Eindämmung der Spekulation – wie z. B. der Begrenzung des Wohneigentums – überlegt die chinesische Regierung daher auch, wie den schwächeren sozialen Schichten geholfen werden kann. Eine Möglichkeit würde z. B. die Einführung eines Wohngelds nach deutschem Vorbild darstellen. Darüber hinaus wäre eine Reform der Kommunal Finanzen erstrebenswert.

Mietrechtsreform zur energetischen Sanierung

Kein großer Wurf

Die Ziele der Bundesregierung zur Sanierung des Wohnungsbestandes sind ehrgeizig. So soll die jährliche Sanierungsrate des gesamten Gebäudebestands von derzeit unter 1 auf 2 Prozent verdoppelt werden, um den Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent und bis 2050 um 80 Prozent zu senken. Die entstehenden Kosten sollen sich die Gesellschaft, die Vermieter als auch die Mieter teilen. Aktuell bestehen jedoch noch immer rechtliche Hemmnisse bei der Umlage der Sanierungskosten auf die Mieter. Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht daher vor, „das Mietrecht ausgewogen zu novellieren und für energetische Sanierungen investitionsfreundlicher zu gestalten.“ Die vorliegende Mietrechtsnovelle beinhaltet folgende Punkte, die nun nach ihrem Beitrag zum Abbau bestehender Hemmnisse für energetische Gebäudesanierungen beurteilt werden sollen:

- Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) nimmt den Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ auf und definiert diese als Maßnahmen, „die den Wasserverbrauch nachhaltig reduzieren, nachhaltig Primär- oder Endenergie einsparen, Energie effizienter nutzen oder das Klima auf sonstige Weise schützen.“ Die Aufnahme des Begriffs ist zu begrüßen. Er schafft einen klareren Rechtsrahmen und reduziert bestehende Auslegungsprobleme.

- Zweiter wichtiger Baustein der Novelle ist die Ausweitung der Duldungspflicht der Mieter (§ 555 BGB). Konkret sollen künftig rechtlich verpflichtende, ordnungsgemäß durchgeführte energetische Modernisierungen vorbehaltlos zu dulden sein. Problem: Hauseigentümer sind bisher – bis auf wenige Ausnahmen (z.B. für Altheizungen vor 1979) – nicht verpflichtet Dämm- oder andere energiesparende Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Im Energiekonzept sind auch keine neuen Nachrüstungsverpflichtungen vorgesehen. Die Duldungspflicht greift daher fast vollständig ins Leere, und dies so lange bis in der Energieeinsparverordnung (EnEV) die Anzahl verpflichtender Maßnahmen ausgeweitet wird.

- Von einigen Verbänden wird auch der Ausschluss einer Mietminderung während der Bauphase von maximal 3 Monaten gefordert. Im Gesetz ist die Einschränkung vorübergehender Mietminderungsansprüche (§ 536 BGB) jedoch nur für rechtlich verpflichtende Modernisierungen geplant. Dies verringert sicherlich die energetischen Sanierungsanreize für „freiwillige“ Modernisierungen. Allerdings ist diese Entscheidung nachvollziehbar, da eine Beteiligung der Mieter an den Investitionen generell besser bei den Mieterhöhungen nach einer Sanierung oder in den Modernisierungsvereinbarungen aufgehoben ist.

- Elementarer Baustein bei der Gestaltung investitionsfreundlicherer Rahmenbedingungen ist eine Reform des

Mieterhöhungsrechts. Aktuell beschränkt das Mietrecht Mieterhöhungen auf zwei Wege: entweder bis zu 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten (§ 559 BGB) oder bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Die 11-Prozent-Umlagegrenze findet sich auch im ersten Gesetzesänderungsentwurf. Die Anforderungen für Vermieter zur Ankündigung, Berechnung und Begründung von Energieeinsparungen soll durch das Heranziehen „anerkannter Pauschalwerte“ (§ 555 BGB) jedoch verringert werden. Insgesamt wäre mehr Mut des Gesetzgebers wünschenswert gewesen. 11 Prozent reichen zwar bei gegebenen Zinssätzen in der Regel aus, um die getätigten Vorleistungen in angemessener Zeit zu amortisieren. Besser wäre es aber, die Erhöhungsgrenze bei energetischen Sanierungen an die Heizkosteneinsparungen zu koppeln.

Bei der alternativen Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Vorteil, dass keine aufwendigen differenzierten Berechnungen und Begründungen einer Sanierung notwendig sind. Zu diesem Verfahren sind im Mietrecht keine Änderungen vorgesehen, da die Gestaltung der Mietspiegel nicht das BGB regelt, sondern diese von Kommunen aufgestellt werden. Es ist also Aufgabe der Städte und Gemeinden in Zukunft dafür zu sorgen, dass die energetische Beschaffenheit von Gebäuden in den Mietspiegeln stärker Berücksichtigung findet, um dauerhafte wirtschaftliche Anreize zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen zu etablieren. Dieser Punkt ist aus anreizpolitischer Sicht von entscheidender Bedeutung. Schließlich geht die Modernisierungsumlage bisher undifferenziert in die Miete ein, die dann der Vergleichsmiete gegenübergestellt wird. Die Mehreinnahmen gehen bei steigendem Mietniveau dann nach und nach verloren.

Insgesamt kann der Novelle ein durchschnittliches Zeugnis ausgestellt werden. Das Mietrecht hat die Aufgabe die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen – und nicht zentrale Anreiz- und Steuerungsfunktionen zu übernehmen. Zur Erreichung der hohen politischen Vorgaben müssen verschiedene Maßnahmen greifen. Hierzu gehören neben einer behutsamen Verschärfung der Sanierungspflichten in der EnEV speziell die erwähnten „energetischen Mietspiegel“. Dabei ist klar, dass nicht alle Kosten der erforderlichen energetischen Sanierungen von den Eigentümern alleine getragen werden können. Der Bund ist daher gefordert für ein dauerhaft angemessenes Fördervolumen für Gebäudesanierungen zu sorgen – und es nicht wie zuletzt zu reduzieren.

Der nächste IW-Immobilien-Monitor erscheint am 15. März 2011.