

IW-Kurzbericht 4/2021

Gewerbemieten trotzen der Corona-Krise

Christian Oberst / Michael Voigtländer, 20. Januar 2021

Trotz Corona-Krise sind die Büromieten auch im Jahr 2020 weiter gestiegen, jedoch im zweiten Halbjahr mit abnehmender Dynamik. Vielfältiger sind die Mietentwicklungen für Einzelhandelsobjekte, doch auch hier bleibt ein Corona-Schock aus. Nichtsdestotrotz warten in beiden Segmenten strukturelle Herausforderungen.

Die Entwicklungen der beiden Segmente des Gewerbeimmobilienmarktes Büro und Einzelhandel sind höchst unterschiedlich, wie auch schon vor der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise. Während die qualitätsbereinigten Angebotsmieten für Büroobjekte in den zwölf untersuchten führenden Standorten im Jahr 2020 zwischen 3 und 10 Prozent gestiegen sind, gab es im Einzelhandel sowohl Preissteigerungen als auch Preisrückgänge. Dies zeigen die Daten des GIMX (Gewerbeimmobilienindex von ImmoScout24 Gewerbe und IW) für das zweite Halbjahr 2020.

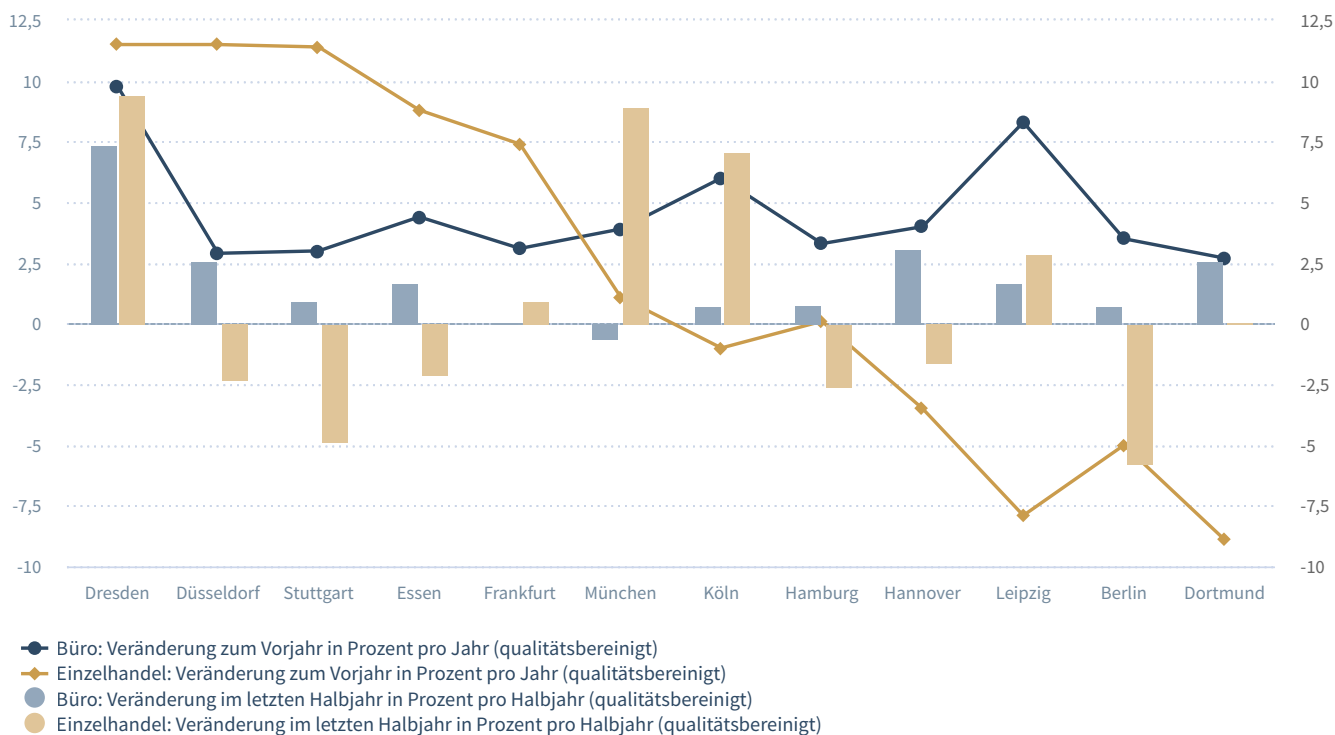
Besonders stark ausprägt waren die Zuwächse bei den Büromieten in Dresden (+10 Prozent) und Leipzig (+8 Prozent), gefolgt von Köln (+6 Prozent). Die Zuwächse an den anderen neun Bürostandorten lagen jedoch auch bei etwa 3 bis 4 Prozent (Abbildung). Im zweiten Halbjahr nahm die Dynamik jedoch deutlich ab und an acht von zwölf Standorten stagnierte die Mietentwick-

lung (-0,6 bis +1,7 Prozent). Im zeitlich umgekehrten Verlauf sind die Mietzuwächse in Dresden vor allem auf das zweite Halbjahr zurückzuführen, nach stagnierender Entwicklung im ersten Halbjahr 2020 und im Jahr 2019. Ebenso in Düsseldorf, Hannover und Dortmund zog die Preisdynamik auf den Büromärkten im zweiten Halbjahr wieder an - nach moderaten bis negativen Entwicklungen im ersten Halbjahr. Dresden schließt damit im zweiten Halbjahr 2020 ein wenig zu Leipzig auf. Seit 2010 sind die Büromieten am stärksten in Berlin gestiegen mit 79 Prozent, gefolgt von Leipzig mit 51 Prozent. Darauf folgen München und Dresden mit je rund 40 Prozent Mietpreissteigerung.

Im Gegensatz zu den Büromieten sind die Entwicklungen der Angebotsmieten im Einzelhandel, wie schon im ersten Halbjahr 2020, deutlich vielfältiger. Einerseits sind im Vergleich zum Vorjahr die qualitätsbereinigten Angebotsmieten für Einzelhandelsobjekte in Dresden, Düsseldorf, Stuttgart sowie Essen und Frankfurt überraschend deutlich mit 7,5 bis 11,5 Prozent gestiegen. Im zweiten Halbjahr nahm diese Dynamik jedoch deutlich ab und führte zum Teil sogar zu Rückgängen der Angebotsmieten. Wiederum nur am Standort Dresden hielt der Trend von Mietsteigerungen bei Einzelhandelsobjekten auch im zweiten Halbjahr. Ebenso verzeichneten München und Köln im zweiten Halbjahr außergewöhn-

Büromieten sind auch 2020 weiter gestiegen

Ergebnisse des GIMX (Gewerbemietpreisindex von ImmoScout24 Gewerbe und IW)
 Prozentuale Veränderung der Mieten im Gewerbemarkt im Vergleich zum Vorjahr und zweiten Halbjahr 2020



Quellen: ImmoScout24 Gewerbe, Institut der deutschen Wirtschaft

lich hohe Anstiege der qualitätsbereinigten Angebotsmieten, die beiden Standorte liegen am Ende des Jahres jedoch auf dem Vorjahresniveau. Andererseits sind die qualitätsbereinigten Angebotsmieten in Hannover, Berlin, Leipzig und Dortmund deutlich gesunken. Insbesondere die volatile Halbjahresentwicklung an den Standorten zeigt die derzeitige Unsicherheit am Markt. Auf Preisanstiege in einem Halbjahr folgen häufig Preissenkungen im nächsten und umgekehrt. Im Einzelhandelsmarkt weisen seit 2010 Stuttgart (+75 Prozent), Hannover (+71 Prozent), Berlin (+46 Prozent) und Leipzig (+43 Prozent) die stärksten Zuwächse auf.

Die Ergebnisse können angesichts der Stärke des wirtschaftlichen Einbruchs im Jahr 2020, der Homeoffice-Erfahrungen im Büromarkt und der Umsatzverluste des Einzelhandels insbesondere in den Innenstädten überraschen. Dabei sollte aber zwischen kurz- und langfristigen Effekten der Corona-Pandemie unterschieden werden. Die kurzfristigen Effekte der Wirtschaftskrise werden zum einen durch die zahlreichen Konjunkturlösungen wie das Kurzarbeitergeld oder die Überbrückungshilfen abgefedert. Daher gab es, anders als in früheren

Wirtschaftskrisen, bislang auch weniger Insolvenzen, so dass es keinen Einbruch der Nachfrage, sondern nur leichte Effekte auf die Nachfrage gab. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich zeitgleich zum Nachfragerückgang, der sich zum Beispiel am geringeren Flächenumsatz im Büromarkt zeigt, auch das Angebot reduzierte. Schließlich halten derzeit viele Nutzer größere Flächen, um Abstandsflächen einhalten zu können und weil erst noch Möglichkeiten einer dauerhaften Re-Organisation von Arbeit durch vermehrtes Remote-Working sondiert werden.

Die mittel- und langfristigen Entwicklungen im Immobilienmarkt bleiben daher abzuwarten und werden erst in den kommenden Monaten beginnen, sich zu zeigen. Längerfristig können Insolvenzen insbesondere den Einzelhandelsmarkt bedrohen, gerade wenn Kurzarbeiterregelungen auslaufen. Im Büromarkt könnten durch Digitalisierung Stellen abgebaut und zumindest teilweise ins häusliche Arbeitszimmer verlagert werden (Hammermann/Voigtländer, 2020). In welchem Umfang dies geschieht, muss sich aber erst noch zeigen. Außerdem ist zu beachten, dass Angebotspreise dem Immo-

bilienzyklus im Abschwung vermutlich hinterherhinken. Schließlich werden Eigentümer zunächst versuchen, die Immobilien zu möglichst hohen Mieten zu inserieren, gegebenenfalls bei einer konkreten Verhandlung aber mietfreie Monate, zusätzliche Investitionen oder andere Incentives anbieten. Erst im letzten Schritt werden Vermieter dann auch zu geringeren Mieten inserieren. Hierzu passt auch, dass die Vermieter selber mit fallenden oder stagnierenden Mieten rechnen. So erwarten im Büromarkt rund 20 Prozent der Unternehmen eher fallende Mieten, nur knapp 15 Prozent rechnen mit einer Steigerung. Im Einzelhandelsmarkt sind es sogar 38 Prozent der Bestandhalter, die mit einem Rückgang rechnen, nur knapp 10 Prozent gehen von einer Steigerung aus (Voigtländer, 2020).

Nichtsdestotrotz sind die Ergebnisse des aktuellen GIMX aber ermutigend. Bedeutet doch die Stabilität der Mieten beziehungsweise sogar deren Anstieg, dass die Eigentümer Zeit gewinnen, die strukturellen Herausforderungen im Gewerbeimmobilienmarkt zu meistern. Diese strukturellen Herausforderungen bestanden auch schon vor der Corona-Pandemie, doch die Pandemie hat die Entwicklungen beschleunigt. Entscheidend für die Eigentümer wird es sein, die Nutzbarkeit der Immobilien bei der fortschreitenden Digitalisierung unter Beweis zu stellen. Im Büromarkt wird es darum gehen, den Nutzern Arbeitswelten zu bieten, die die Potenziale der Digitalisierung – etwa für das Arbeiten von zu Hause – mit den Anforderungen an den persönlichen Austausch zu verbinden. Büros werden daher insgesamt flexibler gestaltet sein und mehr Kommunikationsflächen bieten müssen. Im Einzelhandel stellt sich die Herausforderung, den Kunden einen Nutzwert gegenüber dem Kauf online zu bieten oder eben auch komplementäre Angebote zu unterbreiten. Diese Aufgabe geht aber über die Immobilienwirtschaft hinaus, denn an lebendigen Innenstädten gibt es ein breites Interesse. Wichtig wird es daher sein, lokal möglichst schnell alle relevanten Gruppen zu mobilisieren, um gemeinsam Strategien für die Attraktivierung der Innenstädte zu gewinnen.

Der GIMX ist ein Gemeinschaftsprojekt von ImmoScout24 Gewerbe und dem Institut der deutschen Wirtschaft. Die Grundidee des GIMX Index basiert auf dem

methodischen Vorgehen von Deschermeier et al. (2014) und zeichnet die Preisentwicklung unter Anwendung der hedonischen Methode nach, die sich als gängiger Standard der Immobilienpreisbeobachtung etabliert hat. Dabei werden mittels Regressionsverfahren qualitätsbedingte Preisveränderungen ausgeschlossen. Seit 2020 wird das hedonische Preismodell des GIMX in Form des räumlich-ökonomischen Spatial Durbin Error Modells (SDEM) (siehe Oberst/Voigtländer, 2020) jeweils für benachbarte Zeitperioden separat geschätzt (Adjacent-Period-Methode, siehe Triplett, 2006). Das SDEM wird den spezifischen Anforderungen an die kleinteiligen räumlichen Nachbarschafts- und Lageeffekte auf den Immobilienmärkten besser gerecht, und die Zeitperiodenmodellierung ermöglicht die Abbildung möglicher Präferenzverschiebungen im Zeitverlauf und im Zuge des Strukturwandels. Datengrundlage für die Analyse sind inserierte Gewerbeobjekte, wodurch im GIMX im Vergleich zu anderen Datenangeboten auch der kleinteiligere Gewerbeimmobilienmarkt Berücksichtigung findet.

Literatur

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2014, Mietpreisentwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten, in: IW-Trends, 41 Jg., Nr. 3, S. 91-102

Hammermann, Andrea / Voigtländer, Michael (2020), Bürobeschäftigte in Deutschland, in: IW-Trends, 47 Jg., Nr. 3, S. 61-78

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael 2020, Gewerbemieten trotz Corona-Pandemie, IW-Kurzbericht, Nr. 89, Köln

Triplett, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes, Special application to information technology products, Paris

Voigtländer, Michael, 2020, Mit Zuversicht ins neue Jahr, IW-Kurzbericht, Nr. 127, Köln