

Pressemitteilung

Frühjahrgutachten 2020: Berlin durchbricht bei Wirtschaftsimmobilien die 10-Milliarden-Marke

Berlin, 17.02.2020 – Das Investitionsvolumen auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien lag in Berlin im vergangenen Jahr bei 12,4 Milliarden Euro. Damit verzeichnete die Hauptstadt die höchsten Investitionen in Wirtschaftsimmobilien unter den deutschen A-Städten. Neben Berlin hat auch München mit 10,8 Milliarden Euro die 10-Milliarden-Marke durchbrochen. Dies sind Ergebnisse aus dem Frühjahrgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen, das vom Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, herausgegeben wird.

Berlin ist auch Spitzenreiter beim Büroflächenumsatz. Im Jahr 2019 lag dieser bei einer Millionen Quadratmeter Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) – ein Plus von 26,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch Düsseldorf (465.000 Quadratmeter MFG, plus 40,5 Prozent) und Stuttgart (plus 44,1 Prozent) verzeichneten ein deutliches Umsatzplus. In Frankfurt (512.000 Quadratmeter MFG, minus 13,5 Prozent), Hamburg (540.000 Quadratmeter MFG, minus 5,3 Prozent) und Köln (285.000 Quadratmeter MFG, minus 5,0 Prozent) kam es hingegen zu Rückgängen. Trotz eines im Vergleich zu den anderen A-Städten hohen Neubauvolumens auf dem Berliner Büromarkt (2019: 380.000 Quadratmeter) ist die Leerstandsquote in der Hauptstadt von 1,7 Prozent (2018) auf 1,3 Prozent (2019) gesunken.

„Das Angebot an neuen Büroflächen bleibt im Rahmen der hohen Flächennachfrage“, sagt Niclas Karoff, Sprecher der ZIA-Region Ost. „In der Folge wird auch die Spitzenmiete nicht nachlassen.“ Zuletzt lag diese bei 39 Euro pro Quadratmeter – ein Anstieg um 16,4 Prozent im Vorjahresvergleich.

Hotelmarkt: Spitzenreiter in Deutschland

Im Hotelsegment kann Berlin seine starke Stellung unter den deutschen Metropolen behaupten. Zwölf deutsche Städte erreichten 2019 Übernachtungsvolumen von über zwei Millionen Bettentagen. Berlin ist mit etwa 34,2 Millionen Übernachtungen (Hochrechnung) nach wie vor Spitzenreiter. Der durchschnittliche Zimmerertrag (RevPar) betrug in Berlin im ersten Halbjahr 2019 76,80 Euro. Im internationalen Vergleich liegt dieser Wert jedoch weit unterhalb von etwa Paris (163,30 Euro). Auch der Wert eines Hotelzimmers ist zuletzt zwar auf 232.113 Euro (2018) angestiegen, liegt im Vergleich zur französischen Hauptstadt mit rund 724.000 Euro jedoch weit unter dem Spitzenwert.

Wohnungsmarkt: Hoher Bauüberhang kein Indiz für Spekulation

Der starke Anstieg der Zahl der genehmigten Wohnungen in den vergangenen Jahren hat auch in Berlin zu einem hohen Bauüberhang, also genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, geführt. Zum Jahresende lag der Bauüberhang je 1.000 Einwohner bei 16,6 Wohnungen – Spitzenwert unter den deutschen A-Städten. Laut Frühjahrsgutachten ist dies jedoch kein Anzeichen für eine zunehmende Spekulation mit Baugenehmigungen, um diese weiter zu veräußern. Als Ergebnis einer entsprechenden Analyse von 2006 bis 2016 ist der Anteil der Baugenehmigungen in Berlin, welche im Genehmigungsjahr sowie den beiden Folgejahren noch nicht im Bau waren, konstant geblieben. Bei rund zehn Prozent der Baugenehmigungen war nach zwei bis unter drei Jahren noch nicht mit dem Bau begonnen worden, wobei diese Quote über die verschiedenen Genehmigungsjahrgänge stabil blieb.

Trotz eines hohen Anstiegs der Mieten ist in Berlin die mittlere Angebotsmiete von 9,60 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2019 weiterhin die günstigste unter den deutschen Metropolen. Im Vergleich zur vorjährigen Wachstumsrate (2018-2017) hat sich der Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin etwas abgeschwächt und liegt nun bei einem Plus von 10,4 Prozent.

„Wir können in Berlin noch lange nicht von einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sprechen“, so Karoff. „Von daher sind dem Neubau

entgegenwirkende Instrumente wie der Berliner Mietendeckel völlig deplatziert und unvernünftig. Der Vertrauensverlust bei den Investoren, auf die die Stadt dringend angewiesen ist, ist groß. Wohnungsbauvorhaben werden unkalkulierbar und Modernisierungen werden gestoppt – auf Kosten des Klimaschutzes und zu Lasten der Wohnungsbestände und der Mieterinnen und Mieter.“

Einzelhandel: Berlin glänzt beim Einzelhandelsumsatz

Im Vergleich zu den anderen A-Städten fällt Berlin als bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands mit einer relativ hohen Arbeitslosenquote von 7,7 Prozent auf sowie unterdurchschnittlichen Kennzahlen zur Einzelhandelskaufkraft. Im bundesweiten Vergleich erscheint diese mit einem Indexwert von 106,7 zwar vergleichsweise hoch, stellt jedoch von allen A-Städten die niedrigste dar. Ebenso fällt die Einzelhandelskaufkraft mit einem bundesweiten Indexwert von 96,2 und 5.684 Euro pro Kopf im Vergleich zu den übrigen A-Städten unterdurchschnittlich aus. Demgegenüber glänzt Berlin jedoch beim Einzelhandelsumsatz, der im Jahr 2019 mit 18,9 Milliarden Euro 4,5 Mal so hoch war wie jener in Düsseldorf (4,2 Milliarden Euro).

Alle Infos zum Frühjahrgutachten 2020, die Kompletversion und die Zusammenfassung finden Sie unter www.fruehjahrgutachten.de

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 23
E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de