

# IW-Kurzbericht 66/2019

## Gewerbeimmobilien-Index: In Berlin fehlen Büros

Christian Oberst / Michael Voigtländer

**Nicht nur die Wohnungsmieten steigen, sondern auch die Mieten für Gewerbeflächen. Wenig überraschend sticht Berlin mit besonders hohen Preissteigerungen im Standortvergleich heraus. Im letzten Halbjahr hat allerdings Leipzig Berlin an der Spitze der Mietsteigerungsraten abgelöst, wie die aktuellen Ergebnisse des GIMX zeigen.**

Deutschland erlebt im letzten Jahrzehnt einen bemerkenswerten Arbeitsmarktboom, die Zahl der Erwerbstätigen steigt von Jahr zu Jahr. In Deutschland waren im 2. Quartal 2019 über 45 Millionen Menschen erwerbstätig, was einem Plus von rund 400.000 gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Ein Großteil der zusätzlichen Beschäftigung entsteht in den Großstädten und dort vor allem in Bereichen wie IT-Dienstleistungen, unternehmensnahen Dienstleistungen oder auch Beratung. Damit steigt zum einen die Nachfrage nach Büroräumen, da für eine Vielzahl dieser Tätigkeiten Büroarbeitsplätze benötigt werden, als auch das Konsumpotenzial, da gutverdienende Angestellte mehr Güter konsumieren – was sich positiv auf die lokale Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien in Ballungsräumen auswirkt.

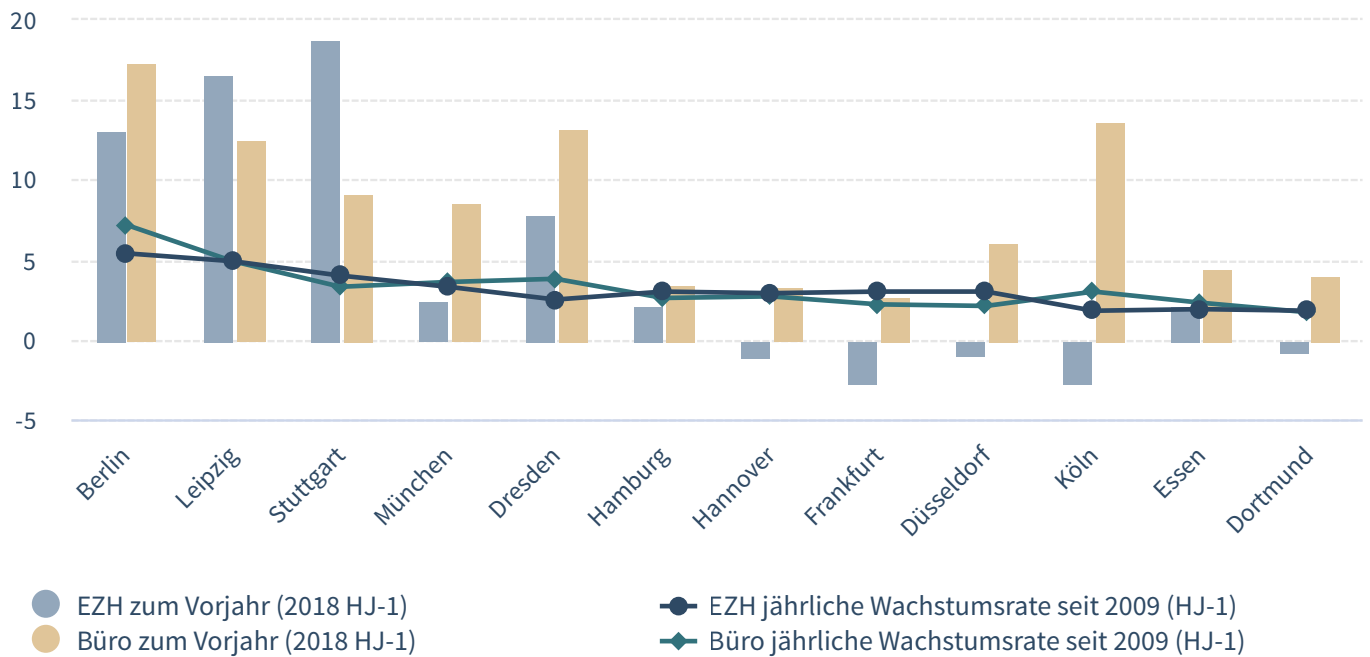
In den letzten 10 Jahren sind die Büromieten in Berlin mit durchschnittlich 7,2 Prozent pro Jahr am stärksten gestiegen. Zur Einordnung: 7,2 Prozent pro Jahr bedeu-

tet eine Verdopplung der Angebotsmieten im Zeitraum von 10 Jahren (101%). Auch die Mieten für Einzelhandelsflächen sind mit 5,4 Prozent pro Jahr deutlich gestiegen (69% in 10 Jahren). Dabei lagen im letzten Jahr die Mietsteigerungen in Berlin mit 13,1 Prozent im Einzelhandel und 17,3 Prozent für Büros sogar noch deutlich oberhalb des schon hohen langfristigen Trends. Im Vergleich der Mietsteigerungen seit 2009 folgt Leipzig an zweiter Stelle mit jeweils 4,9 Prozent (61% in 10 Jahren) für Einzelhandels- und Büroflächen. Weitere Standorte mit im 10 Jahresvergleich überdurchschnittlich hohen Mietsteigerungen sind Stuttgart mit 4,0 Prozent Steigerung pro Jahr (knapp 49% in 10 Jahren) bei Einzelhandelsobjekten und 3,3 Prozent pro Jahr (42% in 10 Jahren) bei Büros, München mit 3,3 bzw. 3,6 Prozent pro Jahr (39 bzw. 42% in 10 Jahre), sowie Dresden bei Büromieten mit 3,8 Prozent pro Jahr (45 Prozent in 10 Jahren).

Im letzten Halbjahr hat Leipzig jedoch Berlin an der Spitze der Mietsteigerungsraten für Gewerbemieten abgelöst. So betragen die Mietsteigerungen in der ersten Jahreshälfte 2019 in Leipzig 10,1 Prozent für Einzelhandelsflächen und 8,9 Prozent für Büroflächen. Im Vergleich sind es in Berlin 7,0 bzw. 8,3 Prozent für Einzelhandel bzw. Büroflächen. Betrachtet man jedoch die Entwicklung gegenüber dem Vorjahreswert, liegt Berlin

# Mietentwicklung im Büro- und Einzelhandelsmarkt

Veränderung der Gewerbemieten, Datenstand 1. Halbjahr 2019



Quelle: ImmobilienScout24, Institut der deutschen Wirtschaft

nur bei der Büromietentwicklung mit 17,3 Prozent vor Leipzig mit 12,5 Prozent, während bei Einzelhandelsmieten die Preise zuletzt in Leipzig mit 16,7 Prozent stärker gestiegen sind als in Berlin mit 13,1 Prozent.

Im Einzelhandelsmarkt sind die Mieten ansonsten im letzten Jahr (zum 1. Halbjahr 2018) besonders stark in Stuttgart gestiegen. Dort lag der Mietpreisanstieg bei 18,9 Prozent, darauf folgen dann aber Leipzig und Berlin. Diese drei Standorte weisen auch langfristig die höchsten Steigerungsraten auf (Abbildung). Ansonsten lagen die Mietsteigerungen im letzten Jahr nur noch in Dresden mit 7,8 Prozent zum Vorjahr deutlich oberhalb des zehnjährigen Trendwachstums. An 7 von 12 untersuchten Standorten schwächten sich die Preissteigerungen ab und lagen unterhalb der jährlichen Wachstumsrate seit 2009. In 5 Standorten ist die Miete im Vergleich zum Vorjahr sogar zurückgegangen, in Frankfurt und Köln um 2,7 Prozent, in Düsseldorf, Hannover und Dortmund um etwa 1 Prozent.

Dass gerade Berlin und Leipzig bei den Einzelhandelsmieten so stark zulegen, hängt zum einen mit dem star-

ken Einwohnerzuwachs zusammen, zum anderen mit den Zuwächsen bei der Kaufkraft (Seipelt und Voigtländer, 2018) und dem insgesamt noch vorliegenden Nachholpotenzial. In Stuttgart dagegen ist vor allem das knappe Angebot an Einzelhandelsflächen ursächlich für die starken Mietpreisanstiege. Zwar gibt es auch in anderen Städten, wie etwa Frankfurt oder Düsseldorf, ebenfalls einen kräftigen Einwohnerzuwachs, doch dort schwächt das wachsende Angebot die Preissteigerungen auf ein moderates Niveau ab.

Insgesamt stärker gestiegen sind die Mieten im Büromarkt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Büromieten in Berlin mit 17,3 Prozent am stärksten gestiegen. Die zweitstärksten Zuwächse mit 13,7 Prozent gab es in Köln, gefolgt von Dresden und Leipzig mit etwa 13 Prozent. Anders als im Einzelhandelsmarkt gibt es keinen Standort, in dem die Mieten zurückgegangen sind. Im Gegenteil, alle 12 Standorte weisen Wachstumsraten oberhalb des 10-Jahres Trends auf. Mit jeweils rund 3 Prozent gab es die geringsten Zuwächse in Frankfurt am Main, Hannover und Hamburg.

Wesentlich für die enormen Preisanstiege im Berliner Büromarkt ist die viel zu geringe Bautätigkeit. Zwischen 2015 und 2017 wurden in Berlin nach Angaben des statistischen Bundesamtes 320.000 Quadratmeter neue Nutzflächen in Büro- und Anstaltsgebäuden geschaffen. Im deutlich kleineren Hamburg wurden in dem gleichen Zeitraum 335.000 Quadratmeter neu errichtet, in München sogar 520.000 Quadratmeter. Bezieht man diese Bauleistung auf die Einwohnerzahl, wurden in Hamburg in etwa doppelt so viel Büroflächen wie in Berlin gebaut, in München und auch in Frankfurt am Main sogar mehr als das Dreifache.

Die steigenden Mieten stellen nicht nur für Unternehmen einen Kostenfaktor dar, sondern das fehlende Angebot an Gewerbeflächen kann auch das Wirtschaftswachstum insgesamt gefährden. Sofern Unternehmen keine passenden Büroflächen finden, werden sie Notgedrungen ausweichen müssen. Anders als im Wohnungsmarkt ist das Ausweichen in die Umlandgemeinden in der Regel keine Option, da eine zentrale Lage oftmals wichtig für den wirtschaftlichen Erfolg und die Mitarbeiterbindung ist. Entsprechend werden gerade Start-ups und wachsende Unternehmen zunehmend eher andere Großstädte wählen – im Inland, aber womöglich auch im Ausland.

Berlin aber auch andere Großstädte stehen damit vor der Herausforderung, nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch mehr Gewerbeflächen zu ermöglichen. Gerade in den stark wachsenden Metropolen wird dies dauerhaft nur dann möglich sein, wenn alle Innenentwicklungspotenziale genutzt und auch neue Stadtviertel geplant und umgesetzt werden. Wie sich nun zeigt, weisen nur die Städte, die im Wohnungsbau den Bedarf nahezu erfüllen können, auch im Gewerbeimmobilienmarkt ein geringes Mietwachstum auf. Namentlich sind dies Frankfurt am Main, Hamburg und Düsseldorf. Dies unterstreicht, dass es kein Gegeneinander von Wohnungsbau und Gewerbeimmobilienbau gibt, sondern es vielmehr darum geht, entschieden die Baupotenziale zu nutzen.

Der GIMX ist ein Gemeinschaftsprojekt von ImmobilienScout24 und dem Institut der deutschen Wirtschaft.

Der GIMX 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 von Regressionsverfahren qualitätsbedingte Preisveränderungen ausgeschlossen. 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, Jg. 41, Heft 3, S. 91-104

Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael 2018, The Impact of Demographics on the German Retail Market, IW-Report Nr. 5/2018, Köln