

Immobilienmärkte

Jahresrückblick 2009: Umsatzminus, aber kein Kollaps

Als dieser Tage die großen Maklerhäuser auf das zurückliegende Vermietungsjahr schauten, fiel ihre Bilanz erwartungsgemäß ernüchternd und dennoch positiver als von manchem erwartet aus. Angesichts der Tatsache, dass die deutsche Wirtschaft im Zuge der globalen Wirtschafts- und Finanzmarktkrise um schätzungsweise fünf Prozent schrumpfte, waren sinkende Flächenumsätze in den wichtigsten deutschen Immobilienmärkten erwartet worden. Aufgrund der beträchtlichen konjunkturellen Unsicherheiten waren die Unternehmen bestrebt, ihre Kosten kurzfristig zu senken beziehungsweise Ausgaben zu vermeiden. Daher verzichteten viele gewerbliche Mieter auf Umzüge, auch wenn günstigere Flächen verfügbar waren, und versuchten stattdessen ihren Flächenverbrauch zu reduzieren. Im Ergebnis war die Nettoabsorption laut Jones Lang Lasalle in den sechs größten deutschen Immobilienmärkten sogar negativ.

Insgesamt ermittelte Jones Lang Lasalle für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart gegenüber dem Jahr 2008 einen Umsatzrückgang um knapp 28 Prozent auf

2,1 Millionen Quadratmeter. Zwar betrug das Minus im dritten Quartal 2009 gegenüber dem dritten Quartal 2008 noch 31 Prozent, doch sei aus diesem leichten Rückgang zum Jahresende noch keine signifikante Nachfrageverbesserung zu erkennen. Den höchsten Umsatzeinbruch erlebte Düsseldorf. Hier ging die Neuvermietung laut CB Richard Ellis um 46,7 Prozent auf 221 300 Quadratmeter zurück. Auch in München wurden 2009 mit 509 700 Quadratmetern um 34,5 Prozent weniger vermietet als im Vorjahr. In Hamburg und Frankfurt betrug der Rückgang immerhin noch 29,0 beziehungsweise 24,4 Prozent auf 387 300 respektive 358 500 Quadratmeter. Dass Berlin mit 411 300 Quadratmetern lediglich 11,1 Prozent unter dem Vorjahreswert lag, erklärt das Maklerhaus mit der höheren Nachfrage der öffentlichen Hand, die zumindest teilweise die um 27 Prozent rückläufigen Neuvermietungen der Privatwirtschaft kompensierte.

Vor allem aufgrund der Konsolidierung von Flächen stieg die Leerstandsquote (inklusive der Untermietflächen) an den wichtigsten Standorten um durchschnittlich etwa einen Prozentpunkt auf 9,9 Prozent, wie Jones Lang Lasalle er-

mittelte. Dabei verzeichnet Frankfurt mit 13,6 Prozent einen Anstieg um 10,4 Prozent, gefolgt von Düsseldorf mit 12,3 Prozent und einer Zunahme der freien Flächen um 20,4 Prozent. Obwohl auch in Hamburg die Vakanzen um 17 Prozent wuchsen, ist die Leerstandsquote mit 8,3 Prozent noch vergleichsweise niedrig. Zwar nimmt die Neubautätigkeit laut Jones Lang Lasalle zu, doch kommen weniger Flächen zusätzlich auf den Markt als während der letzten Immobilienmarktkrise in den Jahren 2002 und 2003. Nach den Erhebungen von BNP Paribas Real Estate werden 2010 und 2011 in Hamburg zusammen 488 000 Quadratmeter neu auf den Markt kommen. In München werden es 461 000 Quadratmeter und in Frankfurt am Main 360 000 Quadratmeter sein. In Berlin und Düsseldorf sind 219 000 beziehungsweise 138 000 Quadratmeter im Bau.

Eine Trendwende in der Immobilienkonjunktur erwarten die führenden Maklerhäuser in den deutschen Top-Standorten frühestens für das zweite Halbjahr 2010. Die Erholung auf breiter Front wird jedoch erst im Jahr 2011 gesehen. (Red.)