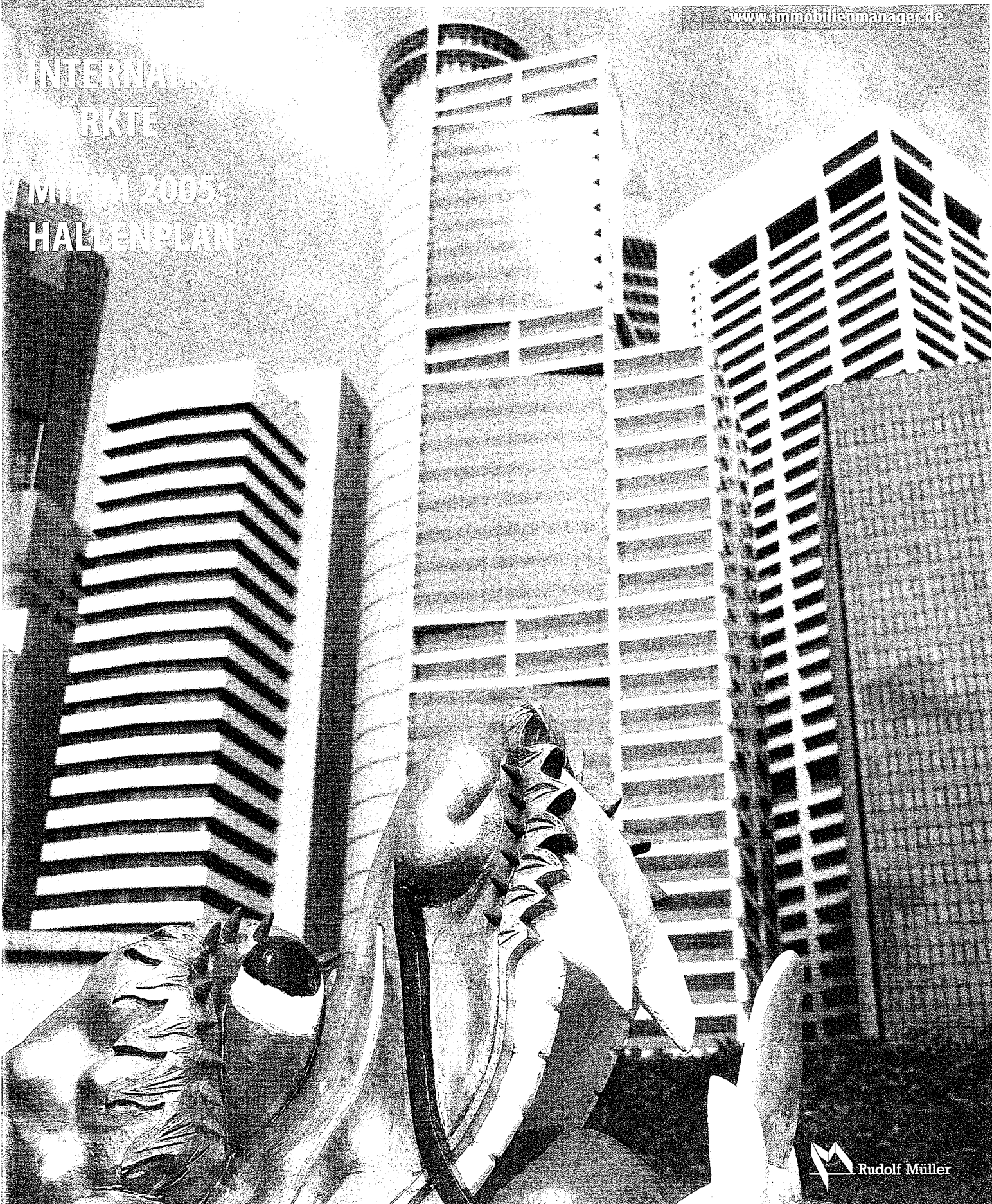


MIT SPECIAL  
HAMBURG

[www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de)

INTERNATIONAL  
MARKTE

MIPIM 2005  
HALLENPLAN



15. IIR IMMOBILIENKONGRESS CIMMIT 2005

# ERSTMALS IN MÜNCHEN

Erstmalig fand der Fachkongress CIMMIT in München statt. Die Ziele waren mit dem diesjährigen Leitthema „Chancen erkennen, neue Handlungsfelder nutzen“ hoch gesteckt. Die Veranstaltung blieb hinter dieser Vorgabe jedoch deutlich zurück.

> Von Dr. Jens Laub

Den Weg nach München fanden nach Angaben des Veranstalters 200 Immobilienprofis. Damit zeigte sich die CIMMIT 2005 schlechter besucht als ihre Vorgängerveranstaltungen. Im Fokus des viertätigen Branchentreffs stand unter anderem die Präsentation der Immobilien-Frühjahrsprognose, die der Rat der Immobilienweisen alljährlich veröffentlicht. Das Ende der Flaute auf den deutschen Büroimmobilienmärkten konnte Hartmut Bulwien jedenfalls noch nicht verkünden. Die BulwienGesa AG prognostiziert für 2005 deutschlandweit 21,5 Millionen Quadratmeter (gif) Flächenleerstand. Zum Vergleich: 1992 lag der Anteil ungenutzter Büros bei vier Millionen Quadratmetern. Rein rechnerisch müsste es rund eine Millionen

lin mit 1,7 Millionen Quadratmetern vor Frankfurt mit 1,5 Millionen Quadratmetern. München wird nach einhelliger Meinung aller Experten am zügigsten von einem wirtschaftlichen Aufschwung profitieren, obschon auch hier die Millionenleerstandsmarke ebenfalls noch lange gehalten wird.

## DER WOHNUNGSMARKT KOMMT VORAN

Lediglich für den Wohnungsbau sehen die Prognosen gut aus. Zum einen geht Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier vom Research-Institut empirica und im „Weisenrat“ zuständig für die Wohnungsmärkte, von einem weiteren Wachstum der deutschen Haushalte bei sinkenden Einwohnerzahlen aus. Zum anderen wird mit einem Anspringen der Konjunktur eine kräftige und schlagartig ansteigende Wohnraumnachfrage erwartet. Zu beachten ist hierbei, dass gemäß jüngsten Detailanalysen die wahre Leerstandsquote nicht etwa bei den vom statistischen Bundesamt deklarierten 8,2 Prozent liegt, sondern im Rahmen der so genannten marktaktiven, also verfügbaren und bewohnbaren Leerstände bei nur 2,8 Prozent. Angesichts des jährlichen Wohnraumbedarfs von 130 000 Einheiten bis zum Jahr 2016 steht für die Entwickler an den nachgefragten Standorten mithin viel Arbeit an. Wohnimmobilien können – so ein Fazit des Kongresses – in Deutschland in den kommenden Jahren eine deutlich überdurchschnittliche Performance aufweisen – wenn die deutschen Banken wieder mehr Bereitschaft zur Endfinanzierung ihrer Kunden zeigen.

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier betonte, dass die Wanderungsbewegungen zwischen den Regionen weiter zunehmen werden. Damit steige aber auch die Disparität zwischen regionalen Gewinnern und Verlierern dramatisch an. Verlierer sind die neuen Bundesländer, das Saarland und das Ruhrgebiet sowie die Küstenregionen ohne Hamburg. Gewinner sind Frankfurt, München, Düsseldorf und die meisten Mittelstädte in Westdeutschland.

Walter Rasch vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsun-

ternehmen warnte: Wenn die politischen Entscheidungsträger die Überregulierungen und steuerlichen Belastungen nicht bald abschafften, werde der deutsche Immobilienmarkt als einer der größten volkswirtschaftlichen Leistungsträger mit einem Marktvolumen von neun Billionen Euro in seiner Investitionsstarre verharren.

## EINZELHÄNDLER EXPANDIEREN – MIETEN STAGNIEREN

Zur Entwicklung des Einzelhandels referierte unter anderem Professor Dr. Bernd Falk. In Anbetracht der stetig wachsenden Verkaufsflächen – 1995 waren es noch 95 Millionen Quadratmeter, 2005 bereits 118 Millionen Quadratmeter – hätten künftig nur ausgewählte und intelligente Konzepte in integrierten Stadtlagen Chancen auf Erfolg. Hierzu gehöre vor allen Dingen eine konsequente Wiederbelebung und Inszenierung der Innenstädte sowie eine noch stärkere Orientierung an Erlebniswerten. Das Angebot werde aber in jedem Fall weiterhin auf die Mieten drücken.

## ANTIZYKLIKER GEFORDERT

Die überwiegende Mehrheit der Experten erwartet von der angekündigten Einführung der Real Estate Investment Trusts (REITs) mehr Liquidität und Transparenz für den angeschlagenen deutschen Immobilienmarkt. Eine Reihe von Teilnehmern betonte, dass einzelne Märkte durchaus interessante Investitionsoportunitäten aufwiesen, diese aber von den deutschen Immobilienfonds und Banken nicht wahrgenommen würden. Ein Großteil des Kapitals fließe – nahezu blind – ins Ausland. Demgegenüber sähen lediglich internationale wie private Investoren derzeit gute Chancen für antizyklische Investments in Deutschland. 

*Dr. Jens Laub ist Autor des Plötz Immobilienführers München und Vorstand der Optima-Aegidius Firmengruppe, München.*

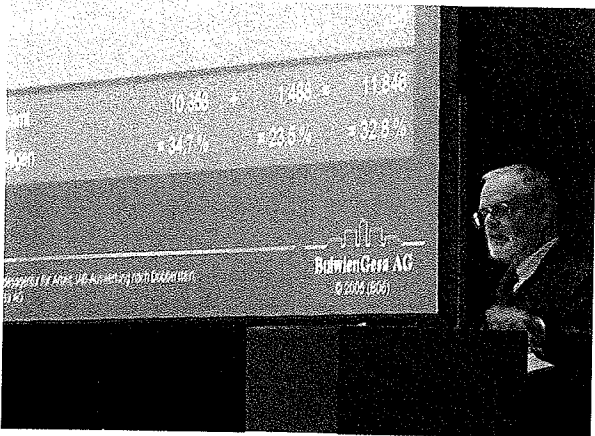


FOTO: CIMMIT

Hartmut Bulwien präsentierte die Immobilien-Frühjahrsprognose auf der diesjährigen CIMMIT.

neue Büroarbeitsplätze geben, um den Überhang mit Mietern zu füllen. Unter den aktuellen konjunkturellen Vorzeichen geht selbst die Bundesregierung nicht von einer solchen Wende aus. Aber auch die zunehmend diskutierte Umwandlung von Bürohäusern in Wohnraum wäre schon aus Kostengründen kaum nachhaltig realisierbar. Wertberichtigungen und Dauerleerstände werden also das Geschehen in den kommenden Jahren vielerorts prägen.

## LEERSTANDSHAUPTSTADT BERLIN

Führend beim Leerstand bleibt mit weitem Abstand und nachhaltig weiter negativen Entwicklungstendenzen Ber-