

RHEIN-MAIN-REGION

Wirtschaftsförderer unterschätzen Immobilienbranche



Die Skyline von Frankfurt ist der Stolz einer ganzen Region. Das heißt aber nicht, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft deshalb als Leitbranche wahrgenommen wird.
Bild: CB Richard Ellis/Kunkel

Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist ein ökonomisches Schwergewicht der Rhein-Main-Region. Rund 140.000 Menschen arbeiten in dieser Branche, ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands liegt bei 8,5%. Dennoch schenkt ihr die Wirtschaftsförderung wenig Beachtung. Ein Fehler, meint Mathias Müller, Vizepräsident der IHK Frankfurt. Er plädiert für eine Vernetzung regionaler Wachstumskerne, um Innovationen zu beschleunigen.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain verfügt über viele strategische Standortfaktoren. Dazu zählen neben der chemischen Industrie vor allem die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, die international geprägten Finanz- und Dienstleistungsbranchen und nicht zuletzt die verschiedenen renommierten wissenschaftlichen Einrichtungen. Auffällig ist jedoch, dass die Bau- und Immobilienbranche in diesem Zusammenhang als strategischer Standortfaktor kaum Beachtung findet. Dabei ist dieser Wirtschaftszweig eines der Schwergewichte in der Region,

das zugleich sämtliche Kriterien eines erfolgreichen Clusters erfüllt. Das ist auch das Ergebnis der Studie „Die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain“ der Industrie- und Handelskammer (IHK) Frankfurt. Mit dieser Studie liefert die IHK erstmals eine umfassende Bestandsaufnahme der wichtigsten Immobilienmärkte in FrankfurtRheinMain. Im Zuge dieser Untersuchung wurde belastbares Datenmaterial zur Bevölkerungsentwicklung ausgewertet sowie die Veränderung und Struktur der Flächennutzung und der Haushalte dargestellt. Aus der umfangreichen Übersicht über die Entwicklung und den aktuellen Bestand der Marktsegmente Wohnen, Büro und Einzelhandel wird deutlich, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft sichtbaren Einfluss auf die Stadt- und Standortentwicklung hat und somit einen messbaren Beitrag zur Zukunftssicherung der Region leistet. Dennoch wurde sie bislang nicht in die Riege der Leitbranchen aufgenommen.

Um überhaupt von einem Cluster sprechen zu können, ist eine kritische Masse von Firmen nötig, die sich in räumlicher Nähe zueinander befinden und deren gemeinsame Interaktionen sich entlang einer Wertschöpfungskette ergänzen. Erst

wenn diese Bedingungen erfüllt sind, kann ein Wachstumspotential entstehen, der für alle Beteiligten im betreffenden Wirtschaftsraum einen erheblichen Wettbewerbsvorteil darstellt. Die Region FrankfurtRheinMain könnte sich im bundesweiten Kontext deutliche Wettbewerbsvorteile verschaffen und nachhaltig sichern, wenn sie die vorhandenen unterschiedlichen Wirtschaftszweige stärker bündeln würde. Das ist eine notwendige Voraussetzung für erfolgreiche Cluster.

Südhessen, der Raum Mainz und Fulda sind eine Wirtschaftsregion

Die Untersuchung der IHK ergab, dass in der Region FrankfurtRheinMain in über 34.000 Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft knapp 140.000 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind. Das Untersuchungsgebiet umfasst außer Frankfurt ganz Südhessen, die Gegend um Aschaffenburg, das mittlere Rheinland-Pfalz (mit Mainz im Zentrum) und reicht im Norden bis Limburg, Gießen und Fulda. Fast ein Drittel der Unternehmen, die rund 27.000 Menschen beschäftigen, sind in Frankfurt ansässig. Bezogen auf die Region entspricht das fast jedem fünften Beschäftigungs-

verhältnis der Branche Die Bau- und Immobilienwirtschaft erwirtschaftet eine Bruttowertschöpfung von 27 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anteil von 16% an der gesamten Bruttowertschöpfung in der Rhein-Main-Region, der Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands beträgt 8,5%. Der steuerbare Umsatz der betrachteten Unternehmen belief sich auf knapp 25 Mrd. Euro, wobei die höchsten Umsätze in den Bereichen Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, den Architektur- und Ingenieurbüros sowie dem Hoch- und Tiefbau erzielt wurden. Anhand der wirtschaftlichen Kennziffern wird deutlich, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft unzweifelhaft zu den wirtschaftlichen Schwergewichten der Region FrankfurtRheinMain gehört.

Rund ein Drittel der Bau- und Immobilienunternehmen – etwa 10.000 – ist in Frankfurt ansässig. Die Konzentration auf das Wirtschaftszentrum der Region ist unter anderem auf die Finanzwirtschaft zurückzuführen, die dort ebenfalls in einer hohen Dichte vorzufinden ist. Neben Grund und Boden benötigt man für eine Projektentwicklung auch den entsprechenden Geldgeber.

Fast jedes vierte Unternehmen möchte Personal einstellen

Ein weiterer strategisch wichtiger Standortfaktor sind die vielen qualifizierten Arbeitskräfte im Rhein-Main-Gebiet. Zwar sind die meisten Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen aktiv. Doch nur 10% der Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Fast 20% aller Beschäftigten in der Bau- und Immobilienbranche sind in Architektur- und Ingenieurbüros beschäftigt. Aktuell ist auch eine deutliche Belebung in der Bauwirtschaft zu verzeichnen. 41,7% der Unternehmen der Baubranche schätzen die Lage als gut ein (gegenüber 21,4% zu Beginn des Jahres 2006). Fast jedes vierte Unternehmen möchte Personal einstellen.

Der schnelle Zugriff auf Arbeitskräfte spielt mit Blick auf die fortschreitende Professionalisierung der Bau- und Immobilienbranche deshalb eine immer größere Rolle. Hinzu kommt, dass sich die Vorzeichen seit 2004 verändert haben. Mit dem steigenden Interesse internationaler Investoren am deutschen Immobilienmarkt wächst auch der Bedarf an kreativen Köpfen, um komplexe Transaktionen durchzuführen. Die Masse der Transaktionen ist beeindruckend: So registrierten die Gutachterausschüsse 2005 rund 52.000 Kauffälle, bei denen bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum im Wert von 12,1 Mrd. Euro den Eigentümer wechselte. Der Flächenumsatz erreichte etwa 62 Mio. m² (bezogen auf die Grundstücksfläche). Und der Bedarf nimmt zu: So betrug der Grunderwerbsteuerpflichtige Immobilienumsatz 2006 bereits knapp 18 Mrd. Euro. Das war im Vergleich zum Jahr davor ein Plus von 50%. An dem Gesamtvolumen hat Frankfurt einen Anteil

von 30,5% (5,4 Mrd. Euro). Alles deutet darauf hin, dass 2007 ein weiteres exceptionelles Jahr für die Immobilienbranche wird. Voraussichtlich wird beim Transaktionsvolumen die 20-Mrd.-Euro-Marke durchbrochen.

Die IHK-Studie legt dar, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft eines der am stärksten ausgeprägten Cluster in der Region ist. Mithin gehört sie zu den Leitbranchen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Institutionen der Wirtschaftsförderung der Bau- und Immobilienwirtschaft bei der Förderung von Leitbranchen bislang keine Beachtung geschenkt haben. Mit dem zunehmendem Wettbewerb der Regionen um Kapital, Arbeitskräfte und Einwohner braucht Frankfurt/RheinMain jedoch mehr denn je eine klar erkennbare Strategie, die sämtliche Standortvorteile berücksichtigt.

In den vergangenen Jahren zählte die Rhein-Main-Region zu den demografischen Gewinnern in Deutschland. Der Zuzug von Menschen zu Beginn der 90er Jahre war vor allem eine Folge der Wiedervereinigung. Inzwischen hat die jährliche Zuwanderung abgenommen. Angesichts der demografischen Entwicklung ist es wichtig, dass Frankfurt und die Region für Zuwanderer aus dem In- und Ausland attraktiv bleiben.

Frankfurt fehlt ein roter Faden in der Stadtentwicklung

Nach wie vor hat trotz aller Standortqualitäten Frankfurt/RheinMain ein schlechteres Image als München, Berlin und Hamburg. Daher bedarf es einer besseren Vermarktung speziell der weichen Standortfaktoren. Dazu zählen der Grüngürtel ebenso wie das im vergangenen Jahrzehnt umgestaltete innerstädtische Mainufer zu einem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, die Etablierung der „Kreativenmeile“ Hanauer

Landstraße und das hervorragende Kulturangebot. Was der Stadt Frankfurt bislang noch fehlt, ist ein Leitbild, aus dem für alle umliegenden Städte und die Wirtschaft ersichtlich wird, in welche Richtung sich die Metropol-Region entwickeln will und vor allem: Wie?!

Eine deutliche Positionierung der Kernstadt Frankfurt hat bislang nicht stattgefunden. Frankfurt fehlte in den vergangenen Jahren der rote Faden in der Stadtentwicklung. Nicht erkennbar ist ein städtebauliches Gesamtkonzept und Leitbild für die Zukunft von Frankfurt. Nach den großen innerstädtischen Entwicklungen am Mainraum folgte nur wenig Innovatives nach. Will sich Frankfurt im Wettbewerb der Regionen positionieren und seinen Rang behalten, bedarf es großer Anstrengungen.

Es spricht vieles dafür, dass sich der Trend zur Suburbanisierung in den nächsten Jahren nicht mehr in vergleichbarer Weise fortsetzen wird. Die Kernstädte werden als Wohnorte wieder an Bedeutung gewinnen. So stieg die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zwischen 1990 und 2005 um 24,5%, die der Zwei-Personen-Haushalte um 28%, die der Drei-Personen-Haushalte ging hingegen um 10,5%, die der Vier- und Mehrpersonen-haushalte um 5,1% zurück. Dieser Entwicklung wurde auch in der Wohnungswirtschaft Rechnung getragen.

Gegenwärtig spricht jedoch einiges dafür, dass mittel- bis langfristig die Geburtenrate in Deutschland wieder steigt (von derzeit knapp 1,4 auf 1,7). Der Anteil an Mehrpersonenhaushalten wird also aller Wahrscheinlichkeit wieder zunehmen. Der künftige Bedarf an flexiblen Wohnformen wird steigen, eben weil sie die Möglichkeit bieten, an die jeweilige Lebensphase angepasst werden zu können. Das forciert den Bau von so genannten Lebensabschnittsimmobilien. Alle Nachfragergruppen brauchen adäquaten Wohnraum. Dazu zählen Großwohnungen, familiengerechte bzw. kostengünstige Wohnungen ebenso wie Mehrgenerationen- und Seniorengemeinschaften. Auf diese gesellschaftlichen Veränderungen gilt es insgesamt zu reagieren. Dabei ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum durch Innenentwicklung, Stadtumbau und Flächenrecycling der weiteren Erschließung im Außenbereich vorzuziehen.

Am Bestand an Büroimmobilien lässt sich auch die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts ablesen. Es wird deutlich, dass die Stadt Frankfurt das wirtschaftliche Herz der Gesamtregion ist und den Takt vorgibt. Die Entwicklung in den umliegenden Städten und Gemeinden hängt vom Wachstum in der Kernstadt ab. Dennoch zeigt sich deutlich, dass nicht nur die Lage und die Ausweisung von Flächen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung von Gewerbeimmobilien hat. Der Bestand an Büroimmobilien hat insbesondere im Main-Taunus-Kreis zugenommen, und zwar vor allem dort, wo die Hebesätze der Gewerbesteuer besonders niedrig sind. Dies zeigt, dass die IHKs mit ihrer Forderung nach Senkung der Gewerbesteuerhebesätze als Instrument der Wirtschaftsförderung richtig liegen.

Trend zum Wohnen und Arbeiten auf der grünen Wiese umkehren!

Zurzeit stehen viele Büroflächen in der Region Frankfurt/RheinMain leer. Die Umwidmung von Büroflächen zu Wohnraum ist eine begrüßenswerte Initiative. Sie ist jedoch nicht die Lösung zum Abbau des großen Leerstandsvolumens. Wichtig ist vielmehr, dass die aufgrund zu hohen Alters oder einer unzeitgemäßen Infrastruktur nicht vermarktbar Flächen fit gemacht werden, um bei einer steigenden Nachfrage zur Verfügung zu stehen.

In den Städten Aschaffenburg, Darmstadt, Mainz, Offenbach und Wiesbaden beträgt die durchschnittliche Einzelhandelsfläche pro Kopf rund 2 m². Der Zuwachs an Einzelhandelsflächen hat in den vergangenen Jahren vor allem außerhalb der Kernstädte stattgefunden, so dass inzwischen nur noch 30% der Handelsflächen in den Stadtzentren liegen. Diesem Trend gilt es entgegenzuwirken. Die Versorgungsfunktion der urbanen Zentren muss wieder gestärkt werden. Die Entwicklung der Innenstädte muss Vorrang haben vor dem Ausbau des Einzelhandels in nicht-integrierten Lagen. Dies ist auch ein Beitrag zur Sicherung des attraktiven Umfelds der Region.

Im Vergleich zu anderen Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet ist die Verkaufsfläche je Einwohner in der Stadt Frankfurt mit 1,7 m² eher unterdurch-



BILD: GARY SOMMER

„Die Region Frankfurt/RheinMain könnte viel mehr tun, um aus ihrer Vielfalt Kapital zu schlagen.“

Mathias Müller

schnittlich. Ziel muss es sein, Frankfurt als Einzelhandelsstandort und als touristische Destination zu stärken. Vor diesem Hintergrund wäre der Bau des Urban Entertainment Center (UEC) an der Frankfurter Messe als Stärkung der Stadt und damit auch der Gesamtregion FrankfurtRheinMain zu sehen.

RheinMain kann im Wettbewerb eine Nasenlänge voraus sein

Das übergeordnete Ansinnen der Politik sollte es sein, die verschiedenen regionalen Wachstumskerne stärker zu vernetzen, um Innovationsprozesse zu beschleunigen. Je besser die verschiedenen Wirtschaftszweige zusammen agieren, desto kürzer werden die Reaktionszeiten der Wirtschaft insgesamt auf neue Marktentwicklungen. Die Region hat die einzigartige Chance, im stärker werdenden

überregionalen und globalen Wettbewerb immer eine Nasenlänge voraus zu sein. Die Region FrankfurtRheinMain könnte viel mehr tun, um aus ihrer Vielfalt Kapital zu schlagen. Wachstum findet nicht per se statt. Vielmehr geht es darum, die Rahmenbedingungen kontinuierlich zu verbessern, damit die Region auch künftig ein attraktiver Arbeits-, Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort ist. (cvs)

Der Autor: Dr. Mathias Müller ist Geschäftsführer der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft und Vizepräsident der IHK Frankfurt.

TIPP !

Die Studie der IHK Frankfurt zur Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche für das Rhein-Main-Gebiet finden Sie im Internet unter der Adresse frankfurt-main.ihk.de/immobilienstudie