

DG HYP-Studie „Regionale Immobilienzentren“

Büroimmobilien: Krise überwunden – Heterogenität bleibt

Deutschlands lokale Büroimmobilienmärkte haben die jüngste Krise weitgehend überwunden. Zu diesem Fazit kommt die vorliegende Analyse der DG HYP von 19 Standorten im ganzen Bundesgebiet. Noch im Jahr 2009 hatte das Mietniveau in fast allen Städten, insbesondere in guten Lagen, krisenbedingt nachgegeben. Julia Steudel

Im (flächengewichteten) Mittel sanken die Mieterlöse pro Quadratmeter in Spitzenlagen um mehr als 3 Prozent. Bereits im vergangenen Jahr waren jedoch deutliche Zeichen der Erholung zu erkennen. Zwar war die Entwicklung im Durchschnitt aller betrachteten Standorte immer noch negativ, jedoch konnten die Mieten in einzelnen Städten wieder spürbar zulegen.

Unsere Prognose für dieses Jahr stützt sich auf die eingehende Analyse lokaler Marktdaten. Betrachtet werden unter anderem die Entwicklung der örtlichen Wirtschaftskraft, die Bürobeschäftigung und das Volumen genehmigter und fertiggestellter Flächen. Insgesamt kommen wir zu dem Ergebnis, dass sich die Erholung am Büroimmobilienmarkt in diesem Jahr weiter fortsetzen dürfte. So erwarten wir für die 19 untersuchten Bürostandorte eine durchschnittliche Steigerung des Mietniveaus um etwa 1 Prozent. Nach unserer

Einschätzung wird die Leerstandsquote auch in 2011 weiterhin oberhalb der 9-Prozent-Marke bleiben.

Kein Rückgang der Büromieten in den Oberzentren

Eine detaillierte Analyse einzelner Städte zeigt, dass sich Top-Standorte und Oberzentren in jüngster Zeit recht unterschiedlich entwickelt haben. Anders als an den Top-Standorten sind die Büromieten in den 12 Oberzentren auch während der jüngsten Wirtschafts- und Finanzkrise im Durchschnitt nicht gesunken. An sieben Standorten konnte das Mietniveau zwischen 2008 und 2010 sogar gesteigert, in den restlichen Städten zumeist annähernd gehalten werden. Am stärksten legten die Mieten in Nürnberg zu (+ 9,0 Prozent) – aber auch in Dresden, Karlsruhe, Mannheim und Mainz wurden trotz der Krise Mietzuwächse von über 4 Prozent verzeichnet.

Top-Standorte mit deutlich stärkeren Einbußen

An den deutschen Top-Standorten, die sich durch starke Wirtschaftskraft und ein großes Flächenangebot auszeichnen, haben die wirtschaftlichen Turbulenzen der vergangenen Jahre dagegen tiefere Spuren hinterlassen. Außer in Stuttgart mussten überall deutliche Einbußen bei den Spitzenmieten hingenommen werden; teilweise liegen die prozentualen Mietrückgänge zwischen 2008 und 2010 im zweistelligen Bereich. Einmal mehr hat sich das obere Marktsegment der wichtigsten Immobilienstandorte als krisenanfälliger als jenes der kleineren Städte erwiesen.

Leerstandsquote 2011: leichter Anstieg an den Top-Standorten ...

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Leerstandsquote. Im Jahr 2010 waren durchschnittlich etwas mehr als 10 Prozent der an den Top-Standorten verfügbaren Bürofläche nicht vermietet. Vor allem einzelne Top-Standorte wie Frankfurt haben mit einem hohen strukturellen Leerstand zu kämpfen – bis zu 16 Prozent der Flächen blieben hier in 2010 unvermietet. Auch in diesem Jahr dürfte der durchschnittliche Anteil leer stehender Büroflächen an den Top-Standorten erneut leicht zunehmen.

... hingegen leichter Rückgang in den Oberzentren

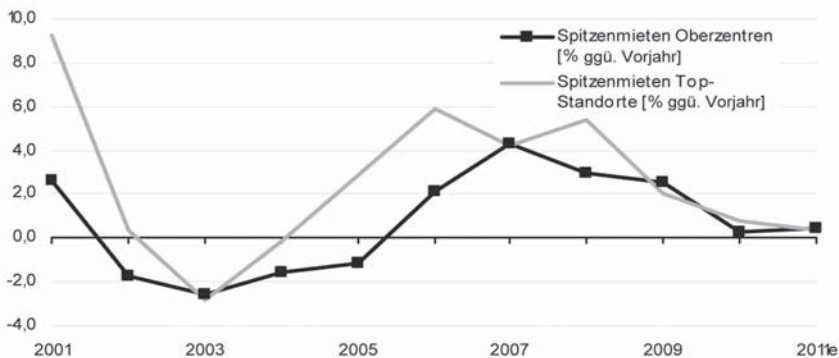
Im Gegensatz dazu zeichnen sich die untersuchten Oberzentren durch deutlich niedrigere und stabilere Leerstandsquoten aus. So ist das Leerstandsniveau der 12 Oberzentren in

PROGNOSE FÜR 19 BÜROSTANDORTE IN DEUTSCHLAND

	2009	2010e	2011e
7 Top-Standorte			
Miete in Top-Lage in Euro	23,9 (-5,6)	23,3 (-2,6)	23,5 (1,0)
Leerstand	9,4	10,2	10,3
12 Oberzentren			
Miete in Top-Lage in Euro	11,6 (1,6)	11,7 (0,8)	11,8 (0,7)
Leerstand	7,5	7,5	7,4
Gesamt			
Miete in Top-Lage in Euro	20,1 (-3,3)	19,7 (-1,5)	19,9 (0,9)
Leerstand	8,8	9,4	9,4

Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research (Zahlen in Klammern in % ggü. Vorjahr; alle Durchschnitte sind flächengewichtet)

IN 2011 DÜRFTE DIE HANDELSMIETEN LEICHT ZULEGEN



Quelle: BulwienGesa, Prognose DZ BANK Research (flächengewichtete Durchschnitte)

den Jahren 2008 bis 2010 – entgegen dem allgemeinen Trend – sogar gesunken. Im Durchschnitt der 12 Städte waren im Jahr 2010 nur etwa 7 Prozent aller Flächen ungenutzt. Negative Ausreißer sind vor allem die ostdeutschen Städte Dresden und Leipzig, die immer noch mit den Folgen des Bau-booms nach der Wiedervereinigung zu kämpfen haben. Die Mehrzahl der Oberzentren weist hingegen sehr erfreuliche Leerstandsquoten zwischen 5 und 6 Prozent auf. Insgesamt gehen wir davon aus, dass es den Oberzentren 2011 gelingen wird, den Anteil leer stehender Büroflächen weiter zu senken. Im Mittel sollte der Anteil ungenutzter Flächen in den Oberzentren 2011 weiterhin zwischen 7 und 8 Prozent liegen.

Oberzentren bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten

Vor diesem Hintergrund wird der Vorteil von Investitionen in den hier betrachteten Oberzentren deutlich. In der jüngsten Vergangenheit konzentrierten sich viele Investoren verstärkt auf Core-Immobilien in den großen Wirtschaftszentren – insbesondere aufgrund der hohen erzielbaren Mieten, guter Wachstumsaussichten und einer vermeintlichen Sicherheit. Inzwischen wird darüber diskutiert, inwiefern eine solche Fokussierung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation am deutschen Büroimmobilienmarkt noch sinnvoll ist. Die solide Entwicklung peripherer Märkte während der jüngsten Wirtschaftskrise hat deren Qualitäten – insbesondere weniger konjunkturabhängige Vermietungsquoten und stabile Mieten – erneut deutlich gemacht.

Handelsimmobilien: Talfahrt der Mieten blieb aus

Während die wirtschaftlichen Turbulenzen der jüngsten Zeit am Büroimmobilienmarkt teilweise deutliche Spuren hinterlassen haben, entwickelte sich der deutsche Handelsimmobilienmarkt vergleichsweise unbeeinflusst. Selbst im Krisenjahr 2009 stiegen die Mieten in den 1a-Lagen der hier betrachteten Standorte um mehr als 2 Prozent an. Trotz der etwas verlangsamten Mietsteigerungen im vergangenen Jahr erwarten wir für 2011 eine Fortsetzung des positiven Trends. Insgesamt dürften die Quadratmetermieten in Spitzenlagen weiter nach oben tendieren.

Entwicklung der Mieten an Top-Standorten und Oberzentren ähnlich ...

Im Gegensatz zum Büroimmobilienmarkt sind im Bereich der Einzelhandelsimmobilien weniger klare Entwicklungsunterschiede zwischen Top-Standorten und Oberzentren feststellbar. Zwar differieren die Mieten in 1a-Lagen immer noch um rund 100 Euro pro Quadratmeter – allerdings liegen große und kleine Städte bei der prozentualen Entwicklung in etwa gleichauf.

... aber teilweise sehr unterschiedliche Mietniveaus in den Oberzentren

Vor allem innerhalb der Gruppe der Oberzentren sind deutliche lokale Niveau-Unterschiede bei den Mieten erkennbar. Diese reichen in 1a-Lagen von etwa 100 Euro in Augsburg bis zu 180 Euro in Hannover. Aber auch die verfügbare Fläche pro Einwohner ist sehr unterschiedlich: Sie schwankt zwischen 1,1 Quadratmetern in Leipzig und fast 3,5 Quadratmetern in Augsburg. Offensichtlich ist die Entwicklung einzelner Standorte im Einzelhandel stark von individuellen lokalen Faktoren abhängig. So ist beispielsweise Münster

vor allem aufgrund des großen, ländlich geprägten Einzugsgebiets sowie einer attraktiven Innenstadt ein beliebtes Einkaufsziel. Dies spiegelt sich in einem unter den Oberzentren vergleichsweise hohen Niveau der Münsteraner Spitzenmieten von über 140 Euro pro Quadratmeter in 1a-Lagen wider.

Ausblick für Einzelhandel hat sich aufgehellt

Angesichts erfreulicher makroökonomischer Rahmenbedingungen dürfte sich Deutschlands Einzelhandel mittelfristig weiterhin solide entwickeln. Nach unserer Prognose dürfte das Bruttoinlandsprodukt in 2011 um mehr als 2 Prozent zulegen. Auch beim privaten Konsum der deutschen Haushalte gehen wir von weiteren Zuwächsen aus, während die Arbeitslosigkeit in Gesamtdeutschland weiter sinken dürfte. Inwiefern es einzelnen Standorten gelingt, diese positiven Impulse umzusetzen, wird jedoch maßgeblich von den regionalen Gegebenheiten abhängen. Die Belegung des örtlichen Einzelhandels bleibt dabei eine Herausforderung – für die Stadtplanung ebenso wie für kreative Einzelhändler und Investoren.

Mietentwicklung in den Oberzentren dürfte 2011 sehr unterschiedlich verlaufen

Die Heterogenität der Standorte spiegelt sich auch in den teilweise deutlich divergierenden Mietprognosen für die örtlichen Handelsimmobilienmärkte wider. Maßgebliche Faktoren sind hierbei unter anderem die lokale Kaufkraft, aktuelle Veränderungen des Flächenangebots und der Umsätze sowie die örtliche Bevölkerungsentwicklung. Vor allem innerhalb der Gruppe der Oberzentren dürften sich die Mieten in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickeln. Während in Darmstadt und Essen mit leichten Rückgängen zwischen 1 und 2 Prozent zu rechnen sein wird, werden die Münsteraner Spitzenmieten voraussichtlich um fast 3 Prozent ansteigen. Im Durchschnitt erwarten wir für die 1a-Lagen der 19 untersuchten Städte ein weiter anhaltendes Mietwachstum von bis zu 1 Prozent.

Julia Steudel

Senior-Managerin Kommunikation
Marketing und Kommunikation
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
julia.steudel@dghyp.de