

Messeausgabe

Gewerblicher Immobilienmarkt Deutschland – anhaltender Mietanstieg in Top-Lagen

Es läuft rund in Deutschlands Immobilienmärkten. Zwar ging das Transaktionsvolumen zurück, doch ist das dem Mangel an angebotenen Objekten geschuldet, weiß der Autor. Dass hiesige Immobilien für Investoren interessant bleiben dürfen, hat nach Untersuchungen seines Hauses gute Gründe: Im Bürosegment sorgt ein stabiler Arbeitsmarkt für anhaltend hohe Flächennachfrage. Bei Wohnungen wird mit einem fortgesetzten Mietanstieg gerechnet. Und weil die Deutschen immer noch Kauflust zeigen, steigen neben den Handelsumsätzen auch die Ladenmieten. Für Immobilienfinanzierer bietet dieses Marktumfeld attraktive Neugeschäftschancen, sofern sie in ihrer Refinanzierung breit aufgestellt sind und ihre Bilanz gegebenenfalls noch Wachstum zulässt. (Red.)

Der deutsche Immobilienmarkt ist einer der größten in Europa und als Investitionsziel attraktiv. Private und institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland schätzen die politische und wirtschaftliche Stabilität in Deutschland. Vor diesem Hintergrund hat sich der gewerbliche Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2012 ungeachtet der europäischen Staatsschuldenkrise auf gutem Niveau konsolidiert und weitestgehend stabil gezeigt. Mit 9,4 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen rund 16 Prozent unter dem Vorjahresergebnis von 11,3 Milliarden Euro (Quelle: Jones Lang Lasalle). Grund dafür sind das begrenzte Angebot an stark nachgefragten Core-Objekten sowie ein Rückgang großvolumiger Transaktionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Rund ein Drittel der Transaktionen wurden von ausländischen Investoren getätigt, die damit ihren Marktanteil konstant hielten.

Die Nachfrage nach Immobilien ist anhaltend stabil, sodass im zweiten Halb-

jahr von einem adäquaten Investmentgeschehen auf Vorjahresniveau auszugehen ist. In den Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen steigen die Mieten an den sieben Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München kontinuierlich, wie die aktuelle Marktstudie der DG Hyp „Immobilienmarkt Deutschland 2012/2013“ zeigt. Maßgeblich dafür sind der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung seit 2010 und die steigende Anzahl der Arbeitsplätze.

Handelsmieten profitieren von Konsumfreude

Bedingt durch die gute Beschäftigungssituation und die damit verbundenen steigenden Einkommen hält die Konsumfreude der Deutschen an und liefert wichtige Wachstumsimpulse. Davon profitieren insbesondere die innerstädtischen Einkaufsmeilen und attraktive Einkaufszentren. Durch das dementsprechend große Interesse an erstklassigen Verkaufsflächen – etwa durch internationale Filialisten – steigt hier das Mietniveau seit rund zehn Jahren kontinuierlich. Angesichts des im vergangenen Jahrzehnt insgesamt nur schwach gewachsenen Einzelhandels geht die positive Entwicklung der Spitzenmiete jedoch zulasten von weniger attraktiven Handelsflächen. Dementsprechend klappt die Mietentwicklung zwischen Top- und Seitenlagen immer weiter auseinander.

Die Verkaufsfläche der in der Studie betrachteten Einzelhandelsstandorte wird in hohem Maße von der Einwohnerzahl der Städte bestimmt. Bei der relati-

ven Marktgröße fällt lediglich Frankfurt mit über zwei Quadratmetern Fläche je Einwohner aus dem Rahmen. Die anderen Standorte liegen mit einer Pro-Kopf-Verkaufsfläche von 1,4 bis 1,8 Quadratmeter dicht beieinander. Dabei weist Köln mit einem gerade noch einstelligen prozentualen Zuwachs in den vergangenen zehn Jahren die geringste relative Flächenausweitung auf, wohingegen die Verkaufsflächen an den Top-Standorten insgesamt um über ein Drittel zugelegt haben. Verhältnismäßig groß sind die Unterschiede auch beim Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen am gesamten Flächenbestand des jeweiligen Einzelhandelsmarktes. Hier reicht die Spanne von elf Prozent in Berlin bis zu 37 Prozent in Stuttgart.

In diesem Jahr dürfte die Einzelhandelsmiete in sehr guten Lagen erneut um etwas über zwei Prozent anziehen. Für 2013 ist mit einem etwas schwächeren Zuwachs von knapp unter zwei Prozent zu rechnen. Diese positive Entwicklung beschränkt sich jedoch auf die sehr guten Lagen. Seitenlagen können davon nicht profitieren. Dadurch besteht hier auch weiterhin kaum Spielraum für Mietsteigerungen.

Lebhafte Nachfrage nach Büroimmobilien

Die sieben Top-Standorte verfügen zusammen über rund 78 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Dies entspricht etwa einem Viertel des gesamten Büroflächenbestands in Deutschland. Die Bandbreite reicht von sieben Millionen Quadratmetern in Stuttgart bis hin zu über 17 Millionen Quadratmetern in Berlin. Im laufenden Jahr hat sich die erfreuliche Mietentwicklung des Vorjahres weiter fortgesetzt. Dank der guten Nachfrage hat die Spitzenmiete wieder nahezu das Niveau von 2008 erreicht und damit im Wesentlichen den aus der Finanzmarktkrise resultierenden Rückgang aufgeholt. Die erhöhte Büroflächennachfrage ist auf die anhaltend günstige Beschäftigungslage zurückzuführen.

Der Autor

Axel Jordan

Bereichsleiter Immobilienfinanzierung
Mittelstand und FinanzGruppe, DG
HYP - Deutsche Genossenschafts-
Hypothekenbank AG, Hamburg



Allerdings ist der Anteil leer stehender Flächen, der sich durch die Dotcom-Blase vor rund zehn Jahren kräftig ausgeweitet hat, nur leicht zurückgegangen und verbleibt damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Ein entscheidender Faktor für den anhaltend hohen Leerstand ist, dass ein nennenswerter Anteil der Bürogebäude nicht mehr den Marktanforderungen entspricht. Jüngere Bürogebäude, die weniger als 20 Jahre alt sind, machen nur etwa ein Drittel des Bestands aus. Dabei reicht die Spanne bei den Top-Standorten von 22 Prozent in Köln bis 36 Prozent in Berlin.

Wohnen: Mieten in Top-Lagen auf hohem Niveau

Trotz des vergleichsweise niedrigen Anteils an jüngeren Bürogebäuden und dem daraus resultierenden knappen Angebot an attraktiven Büroflächen hat sich die Spitzenmiete an den Top-Standorten verhalten entwickelt. Abgesehen von Stuttgart liegt diese zum Teil erheblich unter den Höchstständen der vergangenen zwei Jahrzehnte. Durch das relativ niedrige Fertigstellungsniveau – die Flächen sind zudem oftmals weitgehend vorvermietet – bei weiterhin guter Nachfrage ist für das Gesamtjahr mit einem Anstieg der Spitzenmiete von knapp drei Prozent zu rechnen. Im nächsten Jahr dürfte die abgeschwächte Konjunktur

die Büronachfrage dämpfen, sodass von einem Anstieg der Miete um rund ein Prozent auszugehen ist.

An den sieben Top-Standorten konnten die Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren teilweise zweistellige jährliche Wachstumsraten aufweisen. Besonders ausgeprägt ist der Mietanstieg in Hamburg. Zu den Treibern dieser Entwicklung zählen steigende Einwohner- und Haushaltszahlen, unterstützt von einer verbesserten Arbeitsmarktsituation und einem zunehmenden verfügbaren Einkommen. Gleichwohl kennzeichnet diese Entwicklung nur eine relativ kurze Zeitspanne von fünf Jahren. Die Bandbreite der Spitzenmiete reichte bereits vor 20 Jahren von zwölf bis 17 Euro je Quadratmeter. Bis Ende der neunziger Jahre sank das Niveau auf zehn bis 14 Euro, erholte sich danach aber wieder und stagnierte nahezu bis zum Ende des vergangenen Jahrzehnts. Der danach begonnene Mietanstieg dürfte die Spanne der Spitzenmiete bis 2013 auf etwa 14 bis 19 Euro anheben. Für die Durchschnittsmiete reicht die Spanne von knapp unter zehn Euro bis zu knapp über 14 Euro je Quadratmeter – lediglich in Berlin ist diese noch einstellig.

Für das laufende und kommende Jahr ist von einer Fortsetzung des Mietanstiegs auszugehen, allerdings mit nachlassender Dynamik. Ursächlich dafür ist unter anderem die bereits erreichte Miethöhe, da

durch das hohe Niveau in Verbindung mit gestiegenen Nebenkosten die Zahl der Haushalte, die diese Wohnungskosten aufbringen können, abnehmen wird – dies auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur kaum spürbare Verbesserungen bei der wirtschaftlichen Situation der Haushalte zu erwarten sind. Zudem haben die Neubauaktivitäten in den Großstädten angezogen, sodass sich das Wohnungsangebot sukzessive verbessern wird.

Chancen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung

Vor dem Hintergrund der stabilen Marktentwicklung hat die DG Hyp das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung im ersten Halbjahr 2012 ausgebaut. Mit einem Volumen von 2,1 Milliarden Euro wurde das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um rund 15 Prozent übertroffen. Damit hat die Bank ihre Position im deutschen Markt als einer der Top-3-Anbieter für gewerbliche Immobilienfinanzierungen weiter gefestigt. Auch in der genossenschaftlichen Finanzgruppe konnten die Geschäftsaktivitäten im ersten Halbjahr 2012 erfolgreich intensiviert werden.

Trotz der guten Rahmenbedingungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland werden die Unsicherheiten aufgrund der Staatsschuldenkrise und die steigenden regulatorischen Anforderungen den Kreditvergabespielraum von Banken spürbar einschränken. Jedes Institut steht vor der Herausforderung, Strategien zu entwickeln, um Eigenkapital und Liquidität unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten noch effizienter und optimaler einzusetzen. In dem komplexen Geschäft mit großen Finanzierungsabschnitten sind Professionalität, Kundennähe und Refinanzierungskraft zentrale Erfolgsfaktoren.

Als Tochterunternehmen der DZ Bank ist die DG Hyp Teil der genossenschaftlichen Finanzgruppe, die über eine hohe Solidität, Bonität und gute Liquidität durch Kundeneinlagen verfügt. Die breite Aufstellung der Finanzgruppe in Verbindung mit der Emission von Pfandbriefen bildet eine starke Refinanzierungsbasis, um unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten Geschäft zu finanzieren. Diese Handlungsfähigkeit wird die DG Hyp auch zukünftig nutzen, um sich als Finanzierungspartner ihrer Kunden zu erweisen.