

Perspektiven der deutschen Büromärkte aus bayerischer Sicht

Johannes Humberg

Die deutschen Immobilienmärkte haben die lange Talsohle durchschritten, meint der Autor. An die Spitze habe sich München gesetzt, wo die Vermietungen steigen und die freien Flächen abnehmen. Auch in Hamburg ist eine Erholung zu beobachten, während in Frankfurt und Berlin die Leerstände weiterhin hoch und die Umsätze gering sind. Angesichts dieser Perspektiven und der zunehmenden Volatilität hätten die Investoren jetzt auch B-Standorte im Anlagefokus. Dort sind zwar die Mietschwankungen geringer, doch bestehen höhere Risiken bei der Vermietbarkeit der Flächen als in den Bürohochburgen, warnt der Autor. (Red.)

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist mittlerweile deutlich besser als noch vor einem Jahr. Auch auf den Büroimmobilienmärkten ist die Trendwende vollzogen. Die Zeiten, in denen von Quartal zu Quartal steigende Leerstände die Schlagzeilen bestimmten und stetig reduzierte Mietpreise den Eigentümern Kopfzerbrechen bereiteten, sind vorbei. Und selbst wenn der Blick auf die Umsatzzahlen für die eine oder andere Stadt im ersten Quartal noch getrübt ist, so stellt sich die Situation auf den Büromärkten doch insgesamt wesentlich freundlicher dar als noch vor einem Jahr.

Ende der Talfahrt

An den meisten wichtigen Bürohochburgen stiegen die Vermietungsleistungen bereits an, und die Mietpreise beendeten ihre Talfahrt. Das liegt teils daran, dass vermehrt internationale Investoren neben den Wohnimmobilien auch deutsche Büroimmobilien als attraktives Investment entdeckt haben. Hinzu kommt, dass die so genannten B-Standorte für langfristige gut diversifizierte Portfolios stark an Bedeutung gewinnen.

Der Druck auf die Büromärkte durch die Angebotsseite hat spürbar nachgelassen. Bereits 2005 wurden an den wichtigsten Standorten weit weniger Büros fertig gestellt als noch zwölf Monate zuvor. Dieser Trend hält weiter an. Rein spekulative Projekte, bei denen noch Flächen angemietet werden können, sind lediglich in Berlin und Hamburg in nennenswertem Umfang in Bau. Unter dem Strich werden Unternehmensansiedlungen und Expansionen dafür sorgen, dass sich der Leerstand an den Büromärkten

langsam abbauen wird. Dadurch sind trotz des insgesamt noch recht hohen Gesamt leerstands im Spitzensegment Mietpreissteigerungen möglich. So werden gut ausgestattete und realistisch kalkulierte Büroflächen in diesem Jahr weiterhin zu vernünftigen Preisen ihre Mieter finden und das Vertrauen aller Marktteilnehmer in den Büromarkt wieder herstellen. Nach dem bereits guten Jahr 2005 dürfte demnach das Tal der Tränen tatsächlich durchschritten sein.

Der Start in das Jahr 2006 verlief für den Büroflächenmarkt München äußerst erfreulich: Im 1. Quartal wurden knapp 27 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum umgesetzt. Hierzu hat maßgeblich der Mietvertragsabschluss des Telekommunikationsunternehmens O2 im Uptown München mit 50 000 Quadratmetern beigetragen. Das ist die größte Anmietung in der Stadt seit 2002.

Mit rund 90 Prozent konzentrierte sich fast die gesamte Nachfrage auf das Stadtgebiet. Räumlicher Schwerpunkt war neben der Vermietung des Uptown in Moosach traditionell die City, die zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum immerhin um knapp 40 Prozent zulegen konnte. Die Theresienhöhe ist nun bis auf das Gebiet Theresienhöhe Nord fast vollständig vermietet. Das Entwicklungsgebiet Riem hat dagegen weiterhin Anlaufschwierigkeiten. Bei den Branchen dominieren die Informations- und Kom-

Der Autor

Johannes Humberg ist Geschäftsführer Markt der Bayerische Immobilien GmbH & Co. KG, München.

munikationstechnologien gefolgt von den sonstigen Dienstleistern, Medien und Werbung sowie Banken und Finanzdienstleister.

Der Leerstandsabbau hat sich in München weiter fortgesetzt. Der aktuelle Leerstand beläuft sich auf 1,68 Millionen Quadratmeter und liegt damit um 61 000 Quadratmeter niedriger als zum Jahreswechsel. Die Leerstandsquote beträgt nur noch 9,4 Prozent, was im Vergleich zu den anderen Bürohochburgen einen sehr guten Wert darstellt. Die Spitzenmiete hat sich im ersten Quartal mit 29 Euro pro Quadratmeter nicht verändert.

Auch wenn sich die Rahmenbedingungen des Münchner Büromarktes noch nicht grundlegend geändert haben, sprechen alle Anzeichen dafür, dass sich die Aufwärtsbewegung verfestigt hat und sich auch weiter fortsetzen wird. Die Bayerische Immobiliengruppe erwartet daher für das laufende Jahr einen etwas höheren Flächenumsatz als im Vorjahr. Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der geringen Fertigstellungszahlen wird die Leerstandsquote weiter sinken. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass auch die Mietpreise schon bald wieder leicht ansteigen werden.

Mit geringer Dynamik

Im Jahresauftakt ist der Büromarkt lediglich verhalten gestartet. Während der Berliner Büromarkt im Jahr 2005 von einem Umsatzhoch durch die großflächigen Anmietungen der Bundesagenturen für Arbeit geprägt war, wurden im ersten Quartal 2006 rund 13 Prozent weniger Büroflächen vermietet als im Vorjahresquartal. Dominierend sind nun nicht mehr die öffentliche Verwaltung, sondern Unternehmen der Dienstleistungsbranchen wie Beratungsgesellschaften, Medien und Werbung. Die Vermietungen waren in erster Linie auf die innenstadtnahen Büroteilmärkte gerichtet. Die durch die großflächigen Anmietungen der Bundesagenturen für Arbeit hervorgerufenen hohen Umsätze der Cityrand- und Nebenlagen im Jahr 2005 sind damit wieder aufgehoben.

Der Leerstand bleibt bedingt durch das kontinuierlich reduzierende Fertigstellungsvolumen sowie die deutlich höheren Flächenumsätze im vergangenen Jahr konstant. Das Leerstandsvolumen beträgt seit Jahresbeginn konstant 1,53 Millionen Quadratmeter, die Leerstandsquote liegt bei 8,5 Prozent. Die Seitwärtsbewegung der Mietpreise setzt sich auch im

Jahr 2006 fort. Die Spitzenmiete liegt wie schon im Jahr 2005 bei 21 Euro. Die gewichtete Durchschnittsmiete, die im zweiten Halbjahr 2005 auf unter zehn Euro pro Quadratmeter sank, befindet sich nun mit 10,35 Euro pro Quadratmeter wieder leicht im Aufwind.

Für den weiteren Jahresverlauf ist in Berlin ein konsolidierter Markt mit geringer Dynamik zu erwarten. Der Flächenumsatz wird trotz einer zu beobachtenden Nachfragebelebung in vielen Marktsegmenten nicht ganz das Niveau von 2005 erreichen, im Vergleich zu den Vorjahren wird das Ergebnis aber zufriedenstellend ausfallen. Als positives Signal ist der sich weiter stabilisierende Leerstand zu sehen. In Verbindung mit gleichzeitig hoher Nachfrage wird eine weitere Festigung des Mietpreinsniveaus erfolgen. Eine nachhaltige Trendwende ist jedoch noch nicht eingetreten, so dass für das Jahr 2006 eine weiterhin konstante Spitzenmiete bei weiter rückläufigen Incentives zu erwarten ist.

Der Frankfurter Büromarkt ist zunächst verhalten ins Jahr 2006 gestartet. Im ersten Quartal wurden 32 Prozent weniger als im Vorjahresquartal vermietet. Grund für diese Entwicklung sind die fehlenden Großverträge. Räumliche Schwerpunkte waren die zentralen Teilmärkte Bankanlage, Bahnhofsviertel, City sowie Westend, in denen mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes erzielt wurden. Mit knapp der Hälfte des Umsatzvolumens vereinen Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie unternehmensbezogene Dienstleister nach wie vor die Mehrheit der Flächen auf sich.

Der Leerstand verweilt weiterhin mit rund 2,2 Millionen Quadratmetern auf einem hohen Niveau, die Leerstandsquote liegt unverändert bei 15,1 Prozent. Um dem Leerstand entgegenzuwirken fördert die Stadt Frankfurt den Umbau von leer stehenden Büros in Wohnungen, an denen es besonders in der Innenstadt mangelt. Die Umwandlungsobjekte liegen alle an guten Adressen im Westend oder in der City. Bei der Spitzenmiete von 34 Euro pro Quadratmeter gibt es weiterhin keine Veränderung. Sie wird, wie in den Vorjahren auch, ausschließlich im Bankenviertel erzielt. Die gewichtete Durchschnittsmiete konnte auf 17,30 Euro pro Quadratmeter leicht ansteigen.

Trotz des mäßigen Starts wird in Frankfurt für dieses Jahr ein Flächenumsatz in vergleichbarer Höhe wie 2005 erwartet, da bereits einige größere Deals in der Pipeline sind. Beim Leerstand sehen wir

allerdings noch keine nennenswerten Verbesserungen. Der Leerstand wird sich aufgrund der künftig gemäßigt spekulativen Fertigstellungen auf ein konstantes Niveau einpendeln. Für den Rest des Jahres gehen wir von insgesamt eher stabilen Mieten aus, während sich der Trend nach qualitativ hochwertigen Flächen weiter fortsetzt.

Hamburg nimmt Fahrt auf

Der Hamburger Büromarkt zeigt sich wie erwartet weiter sehr belebt. Die positive Dynamik zum Ende des vergangenen Jahres hat sich auch im ersten Quartal 2006 fortgesetzt. So wurden gut 70 Prozent mehr Flächen umgesetzt als im Vorjahreszeitraum. Triebfeder der günstigen Entwicklung ist die anhaltend gute Konjunktur im Dienstleistungssektor sowie in den Bereichen Luftfahrtindustrie und Transportwesen. Allein diese drei Branchen stellen zusammen knapp die Hälfte der vermieteten Flächen.

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes zeigt sich: Die zentralen Bürolagen der Innenstadt sowie des Hafens sind weiterhin die beliebtesten Standorte. Vor allem die Hafencity wird künftig an Beliebtheit noch deutlich zunehmen. Als begünstigend wirkt sich das recht günstige Mietpreinsniveau für hochwertige Flächen in diesen Lagen aus.

Anfang des Jahres 2006 ist der Leerstand mit 907 000 Quadratmetern konstant geblieben, die Leerstandsrate beträgt 6,9 Prozent und liegt damit weiterhin deutlich unter den Quoten von anderen großen deutschen Standorten. Die Spitzenmiete, die in der Innenstadt erzielt wird, verweilt bei konstanten 23 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage hat sich dort jedoch die gewichtete Durchschnittsmiete um zehn Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal auf 14,64 Euro pro Quadratmeter erhöht.

Der positive Jahresauftakt sowie die vorliegenden Flächengesuche lassen auch für 2006 einen Flächenumsatz von über 400 000 Quadratmetern erwarten. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage in Verbindung mit der positiven Nettoabsorption wird die Leerstandsquote weiter sinken. Bei der Spitzenmiete ist jedoch erneut eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.

Die nähere Betrachtung der bislang nur selten im Vordergrund stehenden B-Standorte wird bei Immobilieninvestoren und größeren Bestandshaltern künf-

tig wohl einen breiteren Raum einnehmen als gewohnt. Dafür sprechen mehrere Faktoren. Wie die Immobilienkrise 2002 eindrucksvoll belegte, sind gerade die so genannten Bürohochburgen vom konjunkturellen Abschwung und dem folgenden Immobilienzyklus besonders betroffen. Sie weisen in diesen Situationen eine wesentlich höhere Volatilität auf als kleinere Städte. Diese Einschätzung macht B-Standorte interessant und wird zu einer in dieser Hinsicht ausgewogeneren Diversifizierung insbesondere großer Portfolios führen.

B-Städte als Alternative

An B-Standorten sind die Zyklen aller Erfahrung nach deutlich schwächer ausgeprägt, da das Marktgeschehen überwiegend durch regionale Akteure bestimmt wird, deren Standortscheidungen meist stabiler sind. Die abgeschlossenen Mietverträge sind daher häufig langfristiger, und der Anteil der Eigennutzer ist überdurchschnittlich hoch. Hinzu kommt, dass an B-Standorten häufig höhere Nettoanfangsrenditen zu erzielen sind als an den großen Büromärkten.

Aktuelle Beispiele sind etwa Märkte wie Bremen mit Renditen von 6,5 bis 7,5 Prozent, Hannover (6,0 bis 8,0 Prozent), Essen (6,0 bis 7,0 Prozent), Leipzig (6,7 bis 8,0 Prozent) und Bonn (6,0 bis 6,5 Prozent). Selbst in Krisenzeiten weisen solche B-Städte meist nur Leerstände von bis zu fünf Prozent auf (zumindest im Westen), da dort nur in geringem Umfang spekulative Investitionen durchgeführt werden und der Zugang neuer Büroflächen weitgehend der Nachfrage entspricht.

Aber auch die besonderen Risiken gilt es zu beachten. So sind etwa Ein-Mieter-Objekte an B-Standorten besonders riskant, vor allem wenn sie im Verhältnis zum Markt eine überdurchschnittlich große Fläche haben. Das Verhältnis von Objekt- zur Standortgröße sollte daher ausgewogen sein, und die Immobilie sollte eine Drittverwendungsfähigkeit aufweisen. Nachteilig ist häufig auch die geringe Transparenz kleinerer Märkte. Zudem sollten noch vor der Objektauswahl die Zukunftsaussichten der Zielregion sehr genau geprüft werden. Werden alle Kriterien bei der Investitionsentscheidung beachtet, können B-Standorte eine sehr gute Wahl sein, um Chancen und Risiken von bislang auf die Bürohochburgen konzentrierten Portfolios besser auszutarieren. ■