

## Unternehmen und Märkte

### Kaum noch Umsätze im zweiten Halbjahr

Dass der Investmentumsatz in Deutschlands Immobilienmärkten im Jahr 2008 massiv in die Knie geht, war – angesichts der Übertreibungen des Vorjahres und der Wucht der Finanzmarktkrise – erwartet worden. Das genaue Ausmaß offenbaren dieser Tage die Zahlen der Immobilienmakler. So ermittelte Atisreal bundesweit einen um rund 65 Prozent niedrigeren Investmentumsatz bei Gewerbeimmobilien von knapp 20,7 Milliarden Euro. Davon entfielen gut 9,2 Milliarden Euro auf die sechs wichtigsten deutschen Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, wo der Rückgang damit rund 70 Prozent gegenüber 2007 beträgt, als in den Metropolen 30,7 Milliarden Euro umgesetzt wurden. In den letzten Monaten des Jahres 2008 ist der Investmentmarkt sogar fast gänzlich zum Stillstand gekommen. Dabei registrieren die Makler zwar ein anhaltend hohes Investoreninteresse, doch bestehen derzeit kaum Finanzierungsmöglichkeiten.

Mit rund 13,2 Milliarden Euro entfielen fast 64 Prozent des Gesamtumsatzes auf Einzeldeals, wogegen nur 7,5 Milliarden Euro in Portfolios investiert wurden. Das

macht deutlich, dass sich die Käufer wieder stärker auf die Qualität der einzelnen Immobilien konzentrieren und der Ansatz, möglichst viel Volumen zu stemmen, in den Hintergrund gerückt ist. Im Fokus standen sowohl Büroobjekte, in die rund 6,9 Milliarden Euro investiert wurden, als auch Einzelhandelsimmobilien mit einem Gesamtumsatz von gut 7,2 Milliarden Euro, wobei hier der Sonder Einfluss des Verkaufs des Arcandor-Portfolios für über zwei Milliarden Euro zum Tragen kommt. Auf Logistikimmobilien entfielen mit etwa 1,9 Milliarden Euro gut neun Prozent des Transaktionsvolumens.

#### Berlin an der Spitze

An der Spitze der Top-Standorte liegt Berlin mit einem Umsatz von 2,29 Milliarden Euro, gefolgt von Hamburg mit 1,92 Milliarden Euro sowie Frankfurt und München mit jeweils rund 1,45 Milliarden Euro. Der Anteil der ausländischen Investoren hat sich weiter verringert und liegt nur noch bei rund 57 Prozent. Bei den Einzeltransaktionen stellen deutsche Anleger mit 56 Prozent bereits wieder die stärkste Käufergruppe.

Die Netto-Spitzenrenditen für Core-Objekte sind seit ihrem Tiefstand um 50

bis 105 Basispunkte angestiegen. In München werden inzwischen 5,00, in Hamburg 5,10, in Frankfurt 5,15, in Düsseldorf und Berlin 5,30 und in Köln 5,40 Prozent registriert. Damit liegen sie in den einzelnen Städten in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen 20 Jahre. Ein weiterer Anstieg in der ersten Jahreshälfte 2009 ist aus Sicht der Makler durchaus möglich. Renditeniveaus über sechs oder sogar sieben Prozent für Core-Objekte hält Atisreal jedoch an den deutschen Top-Standorten für „absolut unrealistisch“.

Für 2009 werden aufgrund der weiterhin sehr schwierigen Finanzierungssituation nur wenige große Deals erwartet. Insgesamt dürfte das Transaktionsvolumen etwas niedriger als im Jahr 2008 sein.

#### Flächenumsatz unter Vorjahresniveau

Stabiler ist dagegen die Entwicklung des Flächenumsatzes bei Bürovermietungen. An den neun wichtigsten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurden im vergangenen Jahr 3,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Das sind fünf Prozent weniger als 2007. Trotzdem war

#### Büromarkt-Kennzahlen 2008

Stadt	Spitzenmiete <sup>1)</sup>	Flächenumsatz	Leerstand	Flächen im Bau	Leerstandsrate
	in Euro pro Quadratmeter	in Quadratmeter			in Prozent
Berlin	22,00	468 000	1 448 000	232 000	7,7
Düsseldorf	23,50	424 000	864 000	307 000	10,0
Essen	13,50	147 000	123 000	147 000	3,6
Frankfurt	37,50	566 000	1 845 000	547 000	12,2
Hamburg	26,00	544 000	795 000	550 000	5,9
Köln	21,50	290 000	601 000	284 000	8,3
Leipzig	11,00	89 000	634 000	52 000	16,9
München	34,00	786 000	1 637 000	604 000	8,4
Stuttgart	19,50	189 000	451 000	155 000	6,3
<b>Gesamt 2008</b>		<b>3 503 000</b>	<b>8 398 000</b>	<b>2 878 000</b>	
<b>Gesamt 2007</b>		<b>3 695 000</b>	<b>8 718 000</b>	<b>2 252 000</b>	
Differenz		- 192 000	- 320 000	626 000	
Prozentuale Veränderung		- 5,2	- 3,7	27,8	

Quelle: Atisreal

<sup>1)</sup> Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3 bis 5 Prozent

das Ergebnis laut Atisreal das drittbeste, das jemals ermittelt wurde.

Allerdings war auch hier die Eskalation an den Finanzmärkten und ihre Folgen für die Realwirtschaft zu spüren. Während die Vermietungsmärkte bis Mitte des Jahres 2008 auf Rekordkurs waren, wurden im zweiten Halbjahr eine Reihe von großen, unterschrittsreifen Verträgen doch nicht gezeichnet oder ihr Abschluss verschoben, sodass im vergangenen Jahr das üblicherweise sehr starke vierte Quartal das schlechteste des Jahres war.

### Rückgang des Leerstands aufgrund geringeren Neubaus

Mit Ausnahme von Köln, wo der Flächenumsatz mit 290 000 Quadratmetern immerhin um fünf Prozent über dem Vorjahr lag, Leipzig, das mit 89 000 Quadratmetern noch ein bescheidenes Plus von einem Prozent verbuchte, und Stuttgart, wo mit 189 000 Quadratmetern immerhin 18 Prozent mehr vermietet wurden, ging der Flächenumsatz in allen Städten zurück. An erster Stelle der deutschen Büromärkte lag erneut München mit 786 000 Quadratmetern (minus sechs Prozent), gefolgt von Frankfurt mit 566 000 Quadratmetern (minus zehn Prozent) und Hamburg mit 544 000 Quadratmetern (minus vier Prozent). Auch Berlin (468 000 Quadratmeter, minus sechs Prozent) und Düsseldorf (424 000 Quadratmeter, minus 13 Prozent) konnten nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen.

Der Leerstand hat sich 2008 weiter um knapp vier Prozent auf 8,4 Millionen Quadratmeter verringert, wobei die Flächen mit moderner Ausstattung um zehn Prozent zurückgingen. Das Gesamtvolumen der Büroflächen im Bau erhöhte sich im vergangenen Jahr um knapp 28 Prozent auf 2,88 Millionen Quadratmeter, wovon dem Vermietungsmarkt aber nur noch 1,32 Millionen Quadratmeter beziehungsweise 46 Prozent zur Verfügung stehen. Da derzeit viele Planungen und Projektentwicklungen wegen der schwierigen Finanzlage auf Eis gelegt werden, erwartet Atisreal ein geringeres Flächenüberangebot als in den vergangenen Marktzyklen.

Mit Ausnahme von Berlin, Frankfurt und Leipzig zogen die Spitzenmieten im vergangenen Jahr durchschnittlich

um rund vier Prozent an. Mit knapp zehn Prozent fiel die Steigerung in München am deutlichsten aus, wo bis zu 34 Euro pro Quadratmeter gezahlt wurden. Essen folgt mit einem Plus von 5,5 Prozent. Hier betragen die Spitzenmieten 13,50 Euro pro Quadratmeter. In Stuttgart wurden 19,50 Euro pro Quadratmeter in der Spitze bezahlt – ein Plus von 5,4 Prozent. Auch Düsseldorf (plus 4,4 Prozent, 23,50 Euro pro Quadratmeter) und Hamburg (plus vier Prozent, 26 Euro pro Quadratmeter) verzeichneten erhebliche Steigerungen im oberen Mietsegment.

Gleichwohl werden die aktuelle Rezession und die für 2009 unveränderten schlechten Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung die deutschen Büromärkte weiter in Mitleidenschaft ziehen, schätzt Atisreal. Der Flächenumsatz wird voraussichtlich rückläufig sein. Atisreal geht momentan davon aus, dass im Jahr 2009 etwa das Umsatzniveau des Jahres 2005 erzielt wird. Die Höchstmieten dürften ihren Zenit erreicht haben, sodass in einigen Städten in der zweiten Jahreshälfte ein leichter Rückgang in Verbindung mit wieder zunehmenden Incentives möglich erscheint.

## Solider Einzelhandel

Die Flächennachfrage im Einzelhandel entwickelte sich im Jahr 2008 nach einer Untersuchung des Beratungsunternehmens Kemper's Jones Lang Lasalle zumindest in den 1a-Lagen stabil. Der Studie liegt eine Stichprobe von 440 Vermietungen aller Maklerhäuser mit einer vermittelten Verkaufsfläche von insgesamt 180 000 Quadratmeter zugrunde. Damit sei das Vermietungsvolumen des vergangenen Jahres auf dem Niveau von 2007.

Die stärkste Nachfrage im Jahresverlauf ermittelt das Beratungsunternehmen im zweiten Quartal 2008. Ein Drittel der untersuchten Vermietungen fällt in diesen Zeitraum. Insgesamt wurden 60 Prozent aller Vermietungen im ersten Halbjahr getätigt. Das vierte Quartal 2008 lässt eine leicht verminderte Flächennachfrage erkennen, ist aber in dieser Hinsicht aufgrund des einsetzenden Weihnachtsgeschäfts traditionell der schwächste Zeitraum. Nach Angaben des Maklerhauses haben einige Filialis-

ten ihre Expansion in der zweiten Jahreshälfte verlangsamt. Gleichzeitig setzen jedoch gut aufgestellte Konzepte ihre Expansion gezielt fort oder suchen an bestimmten Standorten nach Möglichkeiten für eine Lageoptimierung.

Die Hälfte der untersuchten Mietverträge wurde mit international operierenden Einzelhandelsfilialisten abgeschlossen, die auch außerhalb von Deutschland expandieren. Weitere 50 Prozent entfallen auf Filialisten, die sich ausschließlich auf den deutschen Markt konzentrieren. Singuläre Standorte sind besonders in den Metropolen und exponierten Mittelstädten die Ausnahme.

Mit einem Anteil von 42 Prozent machen Verkaufsflächen der Kategorie 100 bis 250 Quadratmeter das Gros der Mietvertragsabschlüsse aus. Auf die zweitstärkste Kategorie 250 bis 500 Quadratmeter entfällt jeder fünfte der untersuchten Abschlüsse. Jeder zehnte vermittelte Shop weist eine Verkaufsfläche von über 1 000 Quadratmeter auf. Ebenfalls um zehn Prozent liegt der Anteil der vermittelten Flächen unter 100 Quadratmeter.

Textilhandelsunternehmen dominieren mit über 40 Prozent Flächenanteil die Nachfrage in 1a-Lagen. Bezogen auf die gesamte Stichprobe bildet diese Sparte mit einem Anteil von 41 Prozent die stärkste Nachfragegruppe. Diese lässt sich weiter nach den Segmenten Damen- und Herrenoberbekleidung (21 Prozent) und Junge Mode (20 Prozent) unterteilen. Zweitstärkste Nachfragegruppe mit einem Flächenanteil von neun Prozent ist der Schuhhandel. Mit je sechs Prozent folgen der Buchhandel, Telekommunikationsdienstleister, Drogeriemärkte und der Handel mit Accessoires. Je drei Prozent der untersuchten Mietfläche entfallen auf Gastronomen, Banken, Sportartikler und Luxusanbieter. Unterhaltungselektronik, insbesondere Anbieter von Spielesoftware, und Juweliere machen zwei beziehungsweise ein Prozent der untersuchten Gesamtfläche aus.

Im Zuge der jüngsten Insolvenzen rechnet das Beratungsunternehmen mit einer Zunahme des Flächenangebots und einer erhöhten Fluktuation im Jahr 2009. Dennoch werde es vor allem in den Metropolen einen Nachfrageüberhang geben. Strukturelle Leerstände in 1a-Lagen seien dagegen nicht zu erwarten. ■