

Markttransparenz

Analysen von Marktentwicklungen mit realen Mietvertragsdaten

Lars Dierkes und Daniel Piazolo

In der Wirtschaftskrise sind für viele Immobilieninvestoren die Optimierung des Bestandes und die Sicherung des Cash-Flows wichtiger geworden. Folglich sollte in den Augen der Autoren der Fokus bei der Analyse von Marktentwicklungen und -potenzialen nicht mehr nur auf die Rendite, sondern auch auf deren einzelne Einflussfaktoren gerichtet werden. Neben der Mietentwicklung wären zum Beispiel die Laufzeit von Mietverträgen oder die Mietanpassungsart genauer zu untersuchen. Dass Datenbanken beim Marktvergleich und der Potenzialanalyse helfen können, möchten die Autoren nicht unerwähnt lassen. (Red.)

Mietvertragslaufzeiten sind von Bedeutung für die Bestimmung der Dauer des Cash-Flows durch die Mieteinnahmen. Grundsätzlich sind hierbei für den Investor lange Laufzeiten erstrebenswert, um so den Cash-Flow möglichst lange vertraglich zu sichern. Allerdings sollte auch als zweite Dimension bei der Betrachtung der Mietvertragslaufzeit die Vertragsmiete im Vergleich zur Marktmiete berücksichtigt werden, da es je nach Marktphase auch vorteilhaft sein kann, wenn Verträge nur eine kurze Laufzeit aufweisen. Dies ist besonders dann der Fall, wenn der Vertrag unter Marktniveau vermietet und eine Neuvermietung auf Marktniveau grundsätzlich möglich ist.

IPD Lease Intelligence als Marktinformations-Tool

Für die Untersuchung solcher Marktinformationen gibt es eine Vielzahl von Quellen, doch nur wenige dieser Quellen basieren auf realen und verlässlichen Marktdaten mit einer hinreichenden Historie. Ein Analysetool, welches diese Anforderungen erfüllen kann, ist die Lease Intelligence genannte Vermietungsdatenbank der IPD Investment Property Databank GmbH. In Lease Intelligence werden detaillierte Mietvertragsinformationen von einer Vielzahl verschiedener institutioneller Investoren gesammelt und mit Geodaten verknüpft. Das bedeutet, jedem einzelnen Mietvertrag werden Längen- und Breitengrade zugeordnet, so dass die Mietverträge auf geografischer Ebene sehr flexibel bis hin zu einzelnen Straßenzügen analysiert werden können. Die Datenbank ist europaweit aufgestellt und enthält mehr als 500 000 reale Mietverträge.

Diese breite Datenbasis ermöglicht detaillierte Marktanalysen, die für eine Beurteilung von einzelnen regionalen Mietmärkten genutzt werden können, aber auch Untersuchungen zu überregionalen oder nationalen Markttendenzen beinhalten können. Gleichzeitig ist es denkbar, dass die Daten auch als Vergleichswerte für das eigene Mietvertragsportfolio herangezogen werden, um so den eigenen Vermietungserfolg zu beurteilen und Optimierungspotenziale im eigenen Portfolio aufzudecken.

Verkürzung der Nutzungsfristen

Eine Analyse der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von Büromietverträgen in Deutschland und Großbritannien ergab beispielsweise eine sehr interessante Entwicklung in beiden Märkten. Sowohl in Deutschland als auch Großbritannien haben die durchschnittlichen Vertragslaufzeiten im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2010 kontinuierlich abgenommen. Basis der Analyse sind etwa 84 000 deutsche und 41 000 britische Büromietverträge, die im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 abgeschlossen wurden.

Während die durchschnittliche Vertragslaufzeit von neu abgeschlossenen Büroverträgen in Deutschland im

Jahr 2000 noch bei 85 Monaten lag, so sehen wir im Jahr 2010 nur noch einen Wert von 64 Monaten. Dies entspricht einem Rückgang um 25 Prozent oder zirka zwei Jahren. Eine ähnliche Entwicklung, jedoch deutlich ausgeprägter, weist der Büromarkt in Großbritannien auf. Hier lag die durchschnittliche Vertragslaufzeit von Büromietverträgen im Jahr 2000 bei 152 Monaten, reduzierte sich jedoch über den Betrachtungszeitraum kontinuierlich um 60 Prozent beziehungsweise 7,5 Jahre auf einen Wert von 61 Monaten im Jahr 2010. Damit liegen die durchschnittlichen Laufzeiten für Büromietverträge in beiden Ländern im Jahr 2010 nahezu auf dem gleichen Niveau, nachdem Anfang 2000 noch deutlich längere Laufzeiten in Großbritannien festgestellt werden konnten.

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich auch bei einer Untersuchung von Mietverträgen im Handelsbereich für beide Länder. Auch hier können mit einer Stichprobe von 33 000 deutschen und 30 000 britischen Handelsmietverträgen belastbare Aussagen getroffen werden. In Deutschland lag die durchschnittliche Vertragslaufzeit von Handelsmietverträgen im Jahr 2000 bei rund 108 Monaten und reduzierte sich bis zur Mitte des Jahres 2006 auf durchschnittlich 76 Monate, was einem Rückgang um etwa drei Jahre oder 30 Prozent entspricht. Ab Mitte des Jahres 2006 kann jedoch wieder ein leichter Anstieg der Laufzeiten verzeichnet werden, sodass die durchschnittliche Laufzeit im Jahr 2010 bei 90 Monaten liegt.

Diesen leichten Anstieg in der jüngeren Vergangenheit hat der Markt in Großbritannien nicht mitvollzogen. Hier liegt vielmehr ein kontinuierlicher Rückgang der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von Handelsmietverträgen, ähnlich den Büromietverträgen, vor. Zu Beginn der Betrachtungsperiode im Jahr 2000 lag die durchschnittliche Laufzeit bei 168 Monaten und sank nahezu kontinuierlich auf einen Wert von 55 Monaten im Jahr 2010. Damit weist der Handelsbereich in Großbritannien mit minus 67 Prozent oder 9,5 Jahren den größten Rückgang der Laufzeiten aller betrachteten Märkte auf.

Es konnte eine Verkürzung der Mietvertragslaufzeiten sowohl im Handels- als auch im Bürobereich in beiden Ländern festgestellt werden. Somit hat die Länge des vertraglich gesicherten Zeitraumes, in dem der Investor mit Mieteinnahmen planen kann, im Verlauf der untersuchten Jahre deutlich abgenommen.

Die Autoren

Dr. Daniel Piazolo ist Geschäftsführer und **Lars Dierkes** Leiter Lease Intelligence bei IPD Investment Property Databank GmbH, Wiesbaden.

Dies lässt vermuten, dass sich in den letzten Jahren die Verhandlungsposition der Mieter gegenüber dem Vermieter deutlich verbessert hat, da der Mieter die vertragliche Bindungsfrist deutlich verkürzen konnte und damit flexibler auf Marktentwicklungen reagieren kann.

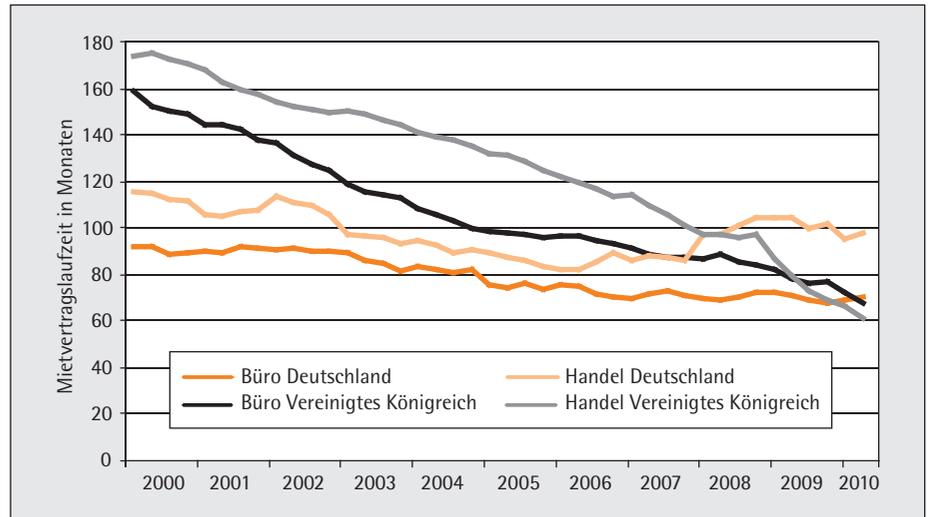
Möglichkeiten der Preisgestaltung im Bürosektor

Für Deutschland ist zusätzlich eine Untersuchung der Entwicklung der Mietanpassungsarten im Bürobereich interessant. Mietanpassungen dienen grundsätzlich der Wertsicherung der Mieteinnahmen. Diese Wertsicherung ist ratsam, da in jedem Jahr eine Inflation zu erwarten ist, die zu steigenden Kosten im Bereich der nicht umgelegten Bewirtschaftungskosten für die Immobilie führt. Wird die Miete nicht angepasst, so sinkt das Verhältnis von Einnahmen zu Kosten und somit der Gewinn aus der Immobilie.

In Großbritannien werden Büromietverträge überwiegend nach der Market-Review-Methode angepasst, das heißt, nach einer vereinbarten Periode von meist fünf Jahren wird überprüft, ob die Vertragsmiete auf, über oder unter Marktniveau liegt und falls die Vertragsmiete unter Marktniveau liegt, wird die Miete auf das Marktniveau erhöht. In Deutschland gibt es dagegen eine Vielzahl möglicher Anpassungsarten. Die am meisten verbreitete Art der Mietanpassung für Büromietverträge in Deutschland ist die Koppelung an den Verbraucherpreisindex. Meist wird bei einem solchen Modell eine Schwelle für die Steigerung des Verbraucherpreisindex vereinbart, nach deren Überschreiten die Vertragsmiete entweder in vollem Umfang der Steigerung oder aber nur teilweise angepasst wird.

Des Weiteren gibt es Staffelmietverträge, bei denen feste Intervalle und Staffeln für die Mietsteigerung über die Vertragslaufzeit vereinbart werden. Eine weitere Möglichkeit ist eine umsatzgekoppelte Mietanpassung, die aber hauptsächlich im Handelsbereich zur Anwendung kommt. Zusätzlich gibt es noch Kombinationsmöglichkeiten unter den einzelnen Anpassungsarten wie beispielsweise Staffel- und Indexmieten oder aber Index- und Umsatzmieten. Außerdem gibt es Anpassungsvereinbarungen, die keinem der vorgenannten standardisierten Modelle entsprechen und damit als freie Anpassung bezeichnet werden, oder

Abbildung 1: Entwicklung der Mietvertragslaufzeiten für Büro- und Handelsmietverträge in Deutschland und Großbritannien



Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH

auch Verträge, die gar nicht angepasst werden.

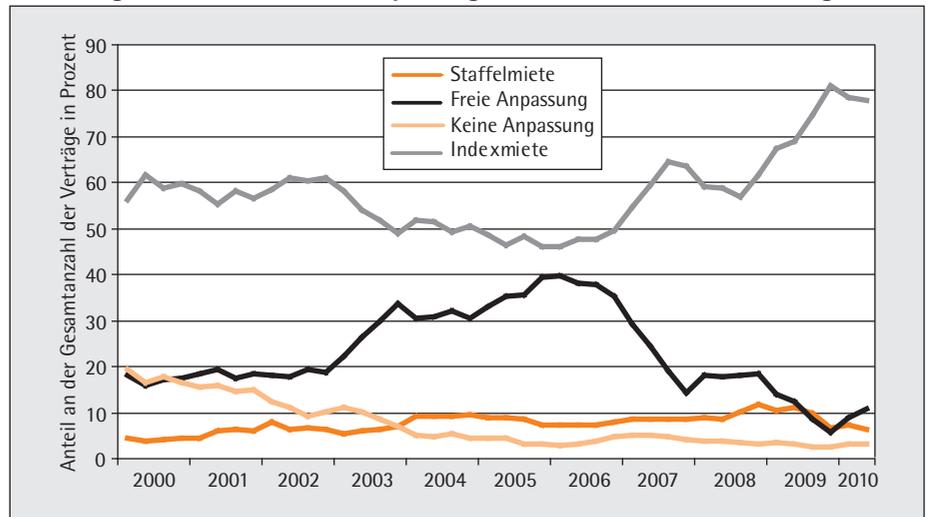
Eine Untersuchung der bereits erwähnten 84 000 deutschen Büromietverträge über den Zeitraum von 2000 bis 2010 ergab im Bereich der Mietanpassungsarten interessante Entwicklungen. Wie zu erwarten war, gibt es einen sehr großen Anteil an indexierten Büromietverträgen, der auch über den gesamten Betrachtungszeitraum jeweils den größten Anteil ausmacht. Allerdings ist besonders im Jahr 2003 ein deutlicher Rückgang des Anteils indexierter Mietverträge auf rund 50 Prozent zum Jahresende 2003 zu beobachten, nachdem der Wert in den Vorjahren jeweils um 60 Prozent lag. Im gleichen Zeitraum stieg der Anteil der Verträge mit einer freien Anpassung von rund 20 Prozent

auf über 30 Prozent zum Jahresende 2003 an.

Sowohl der Anteil der indexierten Verträge als auch der Verträge mit freier Anpassung hielten sich für die folgenden drei Jahre auf dem jeweiligen Niveau. Während des Jahres 2007 kehrte sich dann die Entwicklung in beiden Kategorien jeweils wieder um. Seit Jahresmitte 2008 war ein starkes Wachstum des Anteils indexierter Mietverträge zu beobachten, sodass zum Jahresende 2009 ein historischer Höchstwert von 80 Prozent erreicht wurde. Demgegenüber sank der Anteil an Mietverträgen auf einen historischen Tiefstwert von sechs Prozent zum Jahresende 2009.

Anders verhält sich die Entwicklung des Anteils an Staffelmietverträgen, der über

Abbildung 2: Struktur der Mietanpassungsart deutscher Büromietverträge



Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH

Tabelle: Modellkalkulation der monetären Auswirkung indexierter Büromietverträge

	VPI Indexstand (2005 = 100)	VPI Veränderung pro Jahr	VPI Veränderung kumuliert	Mieteinnahmen ¹⁾ mit Indexierung ohne Schwelle	Mieteinnahmen ¹⁾ mit Indexierung 5 Prozent-Schwelle	Mieteinnahmen ¹⁾ mit Indexierung 10 Prozent-Schwelle	Mieteinnahmen ¹⁾ ohne Anpassung
2000	92,7			100,00	100,00	100,00	100,00
2001	94,5	1,9	1,9	101,94	100,00	100,00	100,00
2002	95,9	1,5	3,5	103,45	100,00	100,00	100,00
2003	96,9	1,0	4,5	104,53	100,00	100,00	100,00
2004	98,5	1,7	6,3	106,26	106,26	100,00	100,00
2005	100,0	1,5	7,9	107,87	106,26	100,00	100,00
2006	101,6	1,6	9,6	109,60	106,26	100,00	100,00
2007	103,9	2,3	12,1	112,08	112,08	112,08	100,00
2008	106,6	2,6	15,0	114,99	112,08	112,08	100,00
2009	106,9	0,3	15,3	115,32	112,08	112,08	100,00
Summe				1 076,05	1 055,02	1 036,25	1 000,00
Einbuße ²⁾					- 2,0	- 3,7	- 7,1

Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH

¹⁾ in Geldeinheiten ²⁾ in Prozent

den Betrachtungszeitraum relativ kontinuierlich positiv von fünf Prozent im Jahr 2000 auf etwa 11 Prozent zur Jahresmitte 2009 gestiegen ist, aktuell aber wieder deutlich auf einen Anteil von sechs Prozent zur Jahresmitte 2010 nachgab. Demgegenüber gab es eine negative Entwicklung des Anteils der Verträge ohne vereinbarte Mietanpassung, der im Jahr 2000 noch bei 19 Prozent lag und zur Jahresmitte 2010 nur noch einen Anteil von drei Prozent aufwies.

Damit ist der Anteil der indexierten Mietverträge über den Betrachtungszeitraum mit Ausnahme der Jahre 2003 bis 2006 relativ stabil und in allen Jahren die dominierende Anpassungsart. Zweitwichtigste Anpassungsart ist die nicht näher definierte freie Mietanpas-

sung, gefolgt von der Staffelmiete, die gerade in den letzten Jahren deutlich wichtiger geworden ist. Dagegen hat der Anteil nicht indexierter Mietverträge im Verlauf der letzten zehn Jahre deutlich abgenommen, was bedeutet, dass im Jahr 2009 95 Prozent aller untersuchten Verträge eine Wertsicherungsklausel aufwies und damit die Vermieter in fast allen Mietvertragsverhandlungen eine Wertsicherung durchsetzen konnten.

Monetäre Auswirkung der Mietvertragsindexierung

Interessant ist in diesem Zusammenhang die monetäre Auswirkung einer vereinbarten Wertsicherung. Hier stellt sich bei

der Betrachtung der wichtigsten Anpassungsart, der Anpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, die Frage, wie viel Geld aufgrund einer fehlenden Wertsicherung gegenüber einer vollen jährlichen Anpassung verloren geht. Dies lässt sich anhand eines Modells übersichtlich darstellen. Ausgehend von einem Betrachtungszeitraum über zehn Jahre, in dem untersuchten Modell von 2000 bis Ende 2009, sowie einer anfänglichen Gesamtmiete von 100 Geldeinheiten können nun verschiedene Mietvertragsvereinbarungen und deren Auswirkung auf den Cash-Flow simuliert werden.

– In der ersten Variante wird eine jährliche Anpassung an die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

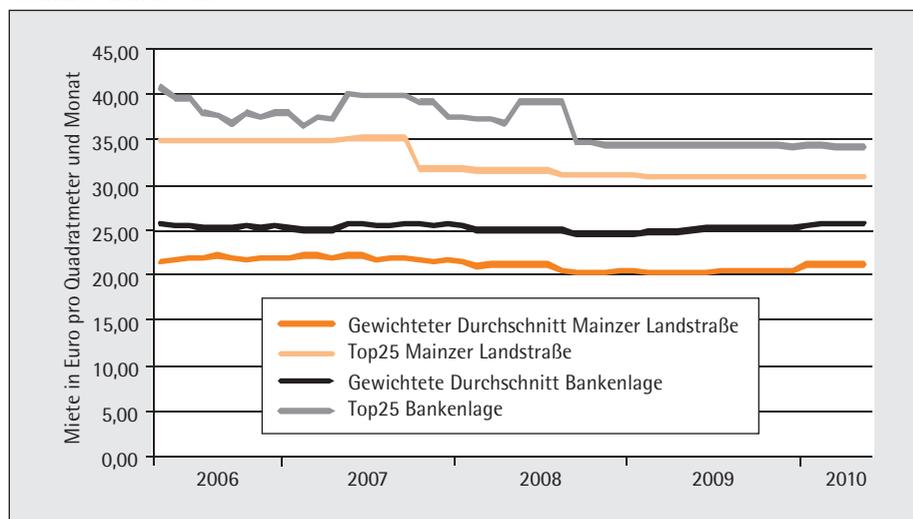
– In der zweiten Variante wird die Miete jeweils angepasst, sobald die kumulierte jährliche Änderung des Verbraucherpreisindex fünf Prozentpunkte übersteigt.

– In der dritten Variante wird die Miete angepasst, sobald die kumulierte jährliche Änderung des Verbraucherpreisindex zehn Prozentpunkte übersteigt.

– In der vierten Variante wird die Miete über den gesamten Zeitraum nicht angepasst.

Sofern es in den Varianten eins bis drei zu einer Anpassung kommt, wird angenommen, dass jeweils in voller Höhe der kumulierten Änderung des Verbraucherpreisindex angepasst wird. Anschließend werden in allen Varianten jeweils die

Abbildung 3: Vergleich der Mietentwicklung Frankfurt Bankenlage versus Mainzer Landstraße



Quelle: IPD Investment Property Databank GmbH

einzelnen Jahresmieteinnahmen aufsummiert. Das höchste Ergebnis weist die Variante der jährlichen Anpassung auf. Durch die 5-Prozent-Schwelle in Variante zwei gehen etwa zwei Prozent der Gesamtmieteinnahmen verloren. Bei Variante drei wird eine Einbuße von 3,7 Prozent gegenüber der jährlichen Anpassung errechnet. Wird wie in Variante vier simuliert gar nicht angepasst, müssen Einbußen von 7,1 Prozent in Kauf genommen werden. Diese Werte sind allerdings stark von der Entwicklung der Veränderung des Verbraucherpreisindex abhängig. Bei einer stärkeren Veränderung des Verbraucherpreisindex liegen die Ergebnisse der ersten drei Varianten näher beieinander und die Einbuße in Variante vier wird größer.

Vorteile einer Wertsicherung

Diese Untersuchung zeigt, dass eine Wertsicherung aus der Sicht des Vermieters sehr sinnvoll ist. In dem vorab erwähnten Modell lag die Einbuße bei den Gesamtmieteinnahmen ohne Indexierung nach zehn Jahren bei 7,1 Prozent, bei der geringsten Indexierungsstufe mit einer 10-Prozent-Schwelle jedoch nur bei 3,7 Prozent. Die Einbuße durch eine fehlende Wert-sicherung vergrößert sich durch längere Vertragslaufzeiten, da in jedem Jahr eine positive Veränderung des Verbraucherpreisindex zu erwarten ist. Bei sehr kurzen Verträgen von weniger als fünf Jahren ist die Einbuße jedoch eher gering. Damit ist eine Wertsicherung umso bedeutender, je länger die Mietvertragslaufzeit ist.

Die Untersuchungen überregionaler Markttrends, wie sie vorab dargestellt wurden, liefern wertvolle Informationen im Bezug auf die grundsätzlichen Handlungsalternativen im Bereich der Mietvertragsverhandlungen, aber auch Hilfen für die Länderallokation und sektorale Portfoliostreuung. Neben den vorab beschriebenen überregionalen Marktentwicklungen ermöglicht die große Datenbasis der Lease Intelligence aber auch detaillierte lokale Analysen, die Informationen bis hin zur Straßenzugebene liefern können, und damit eine Unterstützung der operativen Prozesse im Portfolio- und Asset Management bieten. Beispielsweise können anhand lokaler Analysen Ankaufsentscheidungen unterstützt oder aber das Vermietungsmanagement optimiert werden.

Als Beispiel einer solchen lokalen Immobilienmarktanalyse wird hier eine Unter-

suchung von Mietvertragsdaten aus der IPD Lease Intelligence für den Standort Frankfurt angeführt. In dieser Analyse wurde die Entwicklung des Büroteilmarktes Frankfurt Bankenlage über den Zeitraum von 2006 bis Ende 2009 untersucht. Zusätzlich wurde die Mainzer Landstraße, eine der wichtigsten Straßen innerhalb dieses Frankfurter Büroteilmarktes mit bedeutenden Immobilien wie beispielsweise dem Trianon als Hauptsitz der Deka-Bank, dem FBC Frankfurter Büro Center und dem DZ-Bank Hochhaus, als Subteilmarkt für denselben Zeitraum separat untersucht, um den Homogenitätsgrad des Büroteilmarktes Frankfurt Bankenlage zu bestimmen. Der Fokus der Analyse liegt dabei auf der Entwicklung der Bestandsmieten im Zeitablauf für die beiden definierten Teil- beziehungsweise Subteilmärkte.

Untersucht wurden in der Analyse die Monats-Durchschnittsmieten für jeden Monat innerhalb des Untersuchungszeitraums von Januar 2006 bis Dezember 2009. Für den Teilmarkt Frankfurt Bankenlage lag die Anzahl der analysierten Verträge pro Monat zwischen 435 und 595, für den Subteilmarkt Mainzer Landstraße bei 75 bis 125 Verträgen. Also betrug der Anteil des Submarktes Mainzer Landstraße am Büroteilmarkt Bankenlage minimal 17 Prozent bis maximal 22 Prozent. Damit liegen etwa ein Fünftel aller Verträge im Büroteilmarkt Frankfurt Bankenlage in Immobilien an der Mainzer Landstraße.

Mietpreisunterschiede in Subteilmärkten

Ergebnis der Analyse ist, dass es trotz einer sehr homogenen Gebäudestruktur hinsichtlich Flächengröße, Baujahr und Hauptnutzungsart der Immobilien einen deutlichen Unterschied sowohl beim durchschnittlichen Mietniveau als auch im gehobenen Mietbereich für den Büroteilmarkt Frankfurt Bankenlage und dem Subteilmarkt Mainzer Landstraße gibt. Über den gesamten Untersuchungszeitraum von 2006 bis Ende 2009 liegt das durchschnittliche Mietniveau aller Bestandsverträge im Büroteilmarkt Frankfurt Bankenlage bei 25,17 Euro pro Monat gegenüber 21,30 Euro für den Subteilmarkt Mainzer Landstraße. Damit ist die Miete an der Mainzer Landstraße durchschnittlich um 3,87 Euro pro Monat oder 15 Prozent niedriger als für den Teilmarkt Bankenlage, zu dem auch die Mainzer Landstraße selbst zählt.

Auch im gehobenen Mietbereich, der Grenze zu den 25 Prozent Mietverträgen mit den höchsten Mieten, spiegelt sich dieser Unterschied im Mietniveau wider. Hier liegt die durchschnittliche Miete für den Gesamtbereich Bankenlage bei 36,83 Euro pro Monat gegenüber 32,61 Euro pro Monat an der Mainzer Landstraße.

Damit gibt es auch dort einen deutlichen Unterschied von 4,22 Euro pro Monat oder elf Prozent zugunsten des gesamten Teilmarktes Bankenlage. Das durchschnittliche Mietniveau selbst ist für den Büroteilmarkt Bankenlage im Zeitablauf zwischen 2006 und Ende 2009 sehr stabil geblieben, ebenso weist der Subteilmarkt Mainzer Landstraße im Durchschnitt nur einen geringen Rückgang von etwa zwei Prozent auf. Deutlicher sind die Mieten dagegen im gehobenen Mietbereich beider Märkte gefallen. Der Gesamtbereich Bankenlage verzeichnet hier einen Rückgang von 16 Prozent, der Bereich Mainzer Landstraße von rund elf Prozent.

Informationsgewinn durch Kombination der Datenquellen

Damit konnte zum einen festgestellt werden, dass besonders der gehobene Mietbereich im Büroteilmarkt Frankfurt Bankenlage/Mainzer Landstraße in den letzten Jahren einen Mietrückgang zu verzeichnen hatte, während das durchschnittliche Mietniveau relativ stabil geblieben ist. Zum anderen wurde ersichtlich, dass auch in Büroteilmärkten sehr deutliche Unterschiede auftreten können, und es damit deutlich erschwert wird, eine allgemeingültige Miete für einen Teilmarkt festzulegen.

Vielmehr sprechen diese Unterschiede für eine auf lokaler Ebene deutlich tiefergehende Analyse, die besonders durch die Verknüpfung von Immobilienmarktdaten mit Geoinformationen erreicht werden kann, wie dies beispielsweise über die Integration eines Geo-Informationssystems in der IPD Lease Intelligence bereits praktiziert wird.

Alle hier erwähnten beispielhaften Analysen zeigen die vielfältigen Möglichkeiten und den deutlichen Informationsgewinn, der durch eine detaillierte Analyse von Immobilienmarktdaten unter Integration von weiteren Datenquellen, wie beispielsweise den Geoinformationen, erreicht werden kann. Der Schlüssel liegt dabei auf der Auswertung von Primärdaten, die das tatsächliche Marktgeschehen sehr deutlich und verlässlich widerspiegeln können. ■