

MIPIM Special

Regionale Immobilienmärkte – interessant auch für ausländische Investoren

Wenn ausländische Investoren Anlagemöglichkeiten in deutsche Immobilien suchen, dann bevorzugen sie Core-Objekte in den Core-Lagen der Core-Städte. Dabei bietet die Dezentralität des deutschen Immobilienmarktes auch abseits der Top-Standorte attraktive Lagen für stabile und gut rentierliche Investitionen, wie der Autor aufgrund von Studienergebnissen seines Hauses zeigt. Ein Dutzend Oberzentren wurden dafür untersucht. Heraus kam, dass die Mietpreise sowohl für Büro- als auch für Einzelhandelsflächen zwar deutlich niedriger als in den Spitzenlagen deutscher Metropolen sind, sich dafür aber durch eine hohe Stabilität auszeichnen. Allerdings sind die regionalen Oberzentren weniger liquide Immobilienmärkte als die Top-Städte. (Red.)

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im vergangenen Jahr als attraktives Investitionsziel in Europa behauptet. Ursächlich für das anhaltend hohe Interesse von Investoren sind die Wirtschaftskraft Deutschlands, die Größe des Immobilienmarktes, die Dezentralität sowie die positive Entwicklung am deutschen Arbeitsmarkt. Einen hohen Beitrag zu der steigenden Nachfrage leisteten ausländische Investoren, auf die 2011 fast die Hälfte der gehandelten Gewerbeimmobilien entfiel.

Aufgrund der Stabilität des deutschen Marktes wird die gute Entwicklung auch im laufenden Jahr anhalten. Die Assetklasse Immobilie ist als volkswirtschaftliches Grundbedürfnis attraktiv, denn sie bildet einen greifbaren Anlageschwerpunkt, der eine solide Nachfrage generiert.

Zunehmend in den Fokus rücken regionale Immobilienmärkte, die sich bereits in der Vergangenheit stabil entwickelt haben und eine gute Alternative zu den sieben Top-Standorten Hamburg, Berlin,

Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München bieten. Die DG Hyp analysiert und veröffentlicht seit drei Jahren die Entwicklung regionaler Immobilienzentren auf den gewerblichen Immobilienmärkten in Deutschland.

In einer aktuellen Studie wurden die Segmente Einzelhandel und Büro in den zwölf Oberzentren Bremen, Hannover, Münster, Essen, Leipzig, Dresden, Mainz, Darmstadt, Mannheim, Karlsruhe, Nürnberg und Augsburg untersucht und mit der Entwicklung an den sieben Wirtschaftszentren verglichen. Mit 19 Standorten und einer breiten regionalen Streuung stellt die Studie eine umfassende Analyse des deutschen Immobilienmarktes dar.

Regionale Immobilienmärkte zunehmend im Fokus

Die deutschen Bürostandorte haben sich im vergangenen Jahr positiv entwickelt. In den regionalen Oberzentren hat sich der Anstieg der Spitzenmiete beschleunigt, und auch in den Top-Standorten konnte sie nach zwei Jahren mit rückläufiger Entwicklung wieder zulegen. Zudem hat die Leerstandsquote durchweg abgenommen. Ausschlaggebend für die gute Nachfrage nach Büroflächen war die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt.

Angesichts der positiven Beschäftigungslage wird die Nachfrage 2012 im Wesentlichen an das Vorjahr anknüpfen. Damit dürfte sowohl in den Oberzentren als auch an den Top-Standorten der Leerstand weiter abnehmen und die Spitzenmiete anziehen, wenngleich das

Plus als Folge der schwächeren wirtschaftlichen Dynamik in beiden Städtegruppen geringer als im Vorjahr ausfallen wird.

Büroimmobilien: stabilere Mietentwicklung

In den zwölf deutschen Oberzentren haben sich die Mieten in den vergangenen zehn Jahren stabiler als an den Top-Standorten entwickelt. Erst seit dem vergangenen Jahr liegen beide Standortgruppen bei der Entwicklung der Spitzenmiete 2011 in etwa gleichauf. Durch die zum Teil erheblichen Rückgänge an den Top-Standorten in der Vergangenheit liegen die Mieten hier heute rund 20 Prozent unter dem Niveau von vor zehn Jahren. Die Oberzentren konnten dagegen in diesem Zeitraum das Niveau mit einem kumulierten Anstieg von drei Prozent in etwa halten. Die stabile Entwicklung der Oberzentren wird auch dadurch unterstrichen, dass der Mietzuwachs in den Krisenjahren zwischen 2007 und 2011 weniger volatil war.

Während die Büromieten in sehr guten Lagen zunehmen, entwickeln sie sich in den Seitenlagen anhaltend schwach. Die an einigen Standorten diskutierte und zum Teil bereits erfolgte Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen dürfte eine Alternative mit zunehmender Attraktivität darstellen. Durch den seit Jahren unzureichenden Wohnbau hat sich der Aufwärtstrend der Mieten spürbar beschleunigt. Da diese unverändert steigen, während die Prognose für Büroflächen in Seitenlagen sehr verhalten ausfällt, dürfte sich der Mietabstand noch weiter vergrößern.

Hohes Mietniveau bei Einzelhandelsimmobilien

In den vergangenen 20 Jahren hat sich der Einzelhandelsumsatz aufgrund der Konsumzurückhaltung der Deutschen mäßig entwickelt und liegt heute nur etwa fünf Prozent oberhalb des Niveaus

Der Autor

Dr. Georg Reutter

Sprecher des Vorstands, DG HYP - Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg



von vor zehn Jahren. Gleichwohl spiegelt sich diese schwache Entwicklung in der Spitzenmiete aufgrund der hohen Nachfrage nach Verkaufsflächen in Top-Lagen nicht wider. Selbst die Finanzmarktkrise, die die deutsche Wirtschaftsleistung 2009 um über fünf Prozent einbrechen ließ, hat weder in den regionalen Märkten noch an den Top-Standorten einen Mietrückgang verursacht. Im Folgejahr sank lediglich die Wachstumsrate auf null.

In den zwölf Oberzentren stieg die Spitzenmiete von 2006 bis 2011 durchschnittlich um über zwei Prozent, an den sieben Top-Standorten waren es mehr als drei Prozent. Das Mietniveau ist dabei durchaus hoch: Schon in den regionalen Oberzentren liegt die Spitzenmiete im Durchschnitt bei über 120 Euro je Quadratmeter, an den Top-Standorten beträgt sie nahezu das Doppelte. Hinzu kommt, dass sich das Wachstum der Einzelhandelsflächen seit Jahren ungebremst fortsetzt.

Das höhere Mietniveau im Einzelhandel an den Top-Standorten korrespondiert mit der höheren Flächenproduktivität. Dabei ist der Abstand zwischen den Top-Standorten und den Oberzentren seit längerem relativ konstant. Im Durchschnitt werden pro Quadratmeter Verkaufsfläche an den Top-Standorten rund 650 Euro mehr umgesetzt.

Demgegenüber hat sich der Abstand der Spitzenmieten zwischen den Top-Standorten und den Oberzentren innerhalb der vergangenen 20 Jahre verdoppelt. Insofern ist der Druck, hohe Umsätze zu erzielen, in den sehr guten Lagen der Top-Standorte größer als in den Oberzentren. Auch diese Entwicklung spricht für die Stabilität der Oberzentren und zeigt zugleich, dass hinsichtlich der Spitzenmiete im Einzelhandel Potenzial nach oben vorhanden ist – insbesondere wenn sich das günstige Konsumklima fortsetzt.

Die Folgen des über viele Jahre stagnierenden Einzelhandelsumsatzes bei wachsender Verkaufsfläche und der – vor allem an den Top-Standorten – steigenden Spitzenmiete werden in den Seitenlagen sichtbar. Hier liegt das Mietniveau sowohl in den Oberzentren als auch an den Top-Standorten unter dem von vor 20 Jahren. Die verglichen mit der Spitzenmiete schwächere Mietentwicklung in den Seitenlagen basiert nicht nur auf der zurückgegangenen Flächenproduktivität, sondern liegt auch an dem mangelnden Interesse großer Filialisten als zentrale Nachfrager von Verkaufsflächen

Abbildung 1: Bürospitzenmiete – stabile Entwicklung in den Oberzentren
(Angaben in Prozent gegenüber Vorjahr)

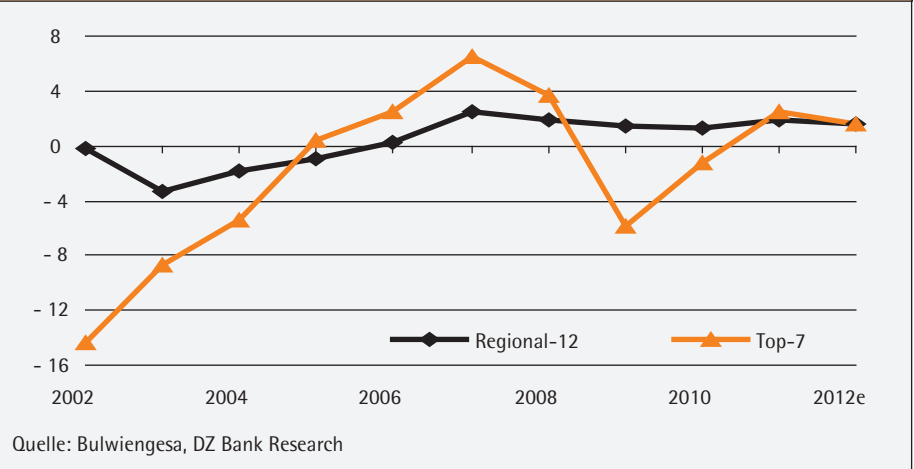
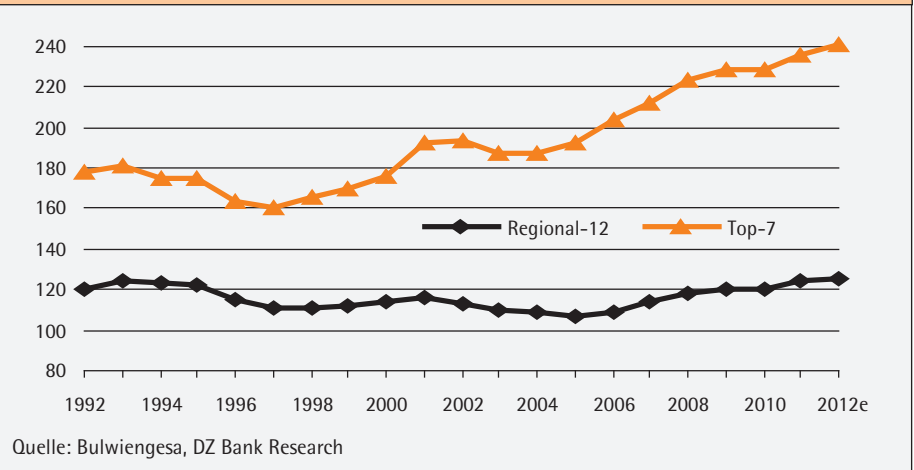


Abbildung 2: Einzelhandel – Spitzenmiete in den Oberzentren stabil
(Angaben in Euro je Quadratmeter)



an der für sie nicht adäquaten Lage. Vor diesem Hintergrund dürfte die Nachfrage nach Flächen in Top-Lagen dort mittelfristig zu einer Angebotsausweitung führen.

Eingeschränkte Kreditvergabe

Trotz der guten Rahmenbedingungen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland werden die Unsicherheit aufgrund der Staatsschuldenkrise und die steigenden Anforderungen der Bankenaufsichten 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 Zeiten volatiler und herausfordernder Märkte bilden Finanzverbände wie die genossenschaftliche Finanzgruppe ein

stabiles Fundament, da sie von gegenseitigem Vertrauen geprägt sind.

Als Tochterunternehmen der DZ Bank ist die DG Hyp Teil der Finanzgruppe, die über eine hohe Solidität, Bonität und gute Liquidität durch Kundeneinlagen verfügt. Die breite Aufstellung des Verbunds und die Emission von Pfandbriefen bildet die Refinanzierungsbasis für den gewerblichen Immobilienfinanzierer und ermöglicht ihm, sich gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken als zuverlässiger Finanzierungspartner zu erweisen.

Die DG Hyp analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ Bank Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsbereichen. Die aktuelle Studie über die „Regionalen Immobilienzentren 2012“ untersucht die Segmente Einzelhandel und Büro in zwölf Oberzentren sowie den sieben Top-Standorten. Der Marktbericht steht unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei der DG Hyp angefordert werden.