

Immobilienmärkte in Ballungszentren – das Beispiel Rhein-Main

Regionale Standorte bleiben auf Wachstumskurs

Deutsche Gewerbeimmobilien abseits der Top-7-Städte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit bei Investoren. Dies ist einerseits mit Sicherheit dem immer knapper werdenden Angebot an den Topstandorten geschuldet, andererseits warten die Immobilienzentren aus der zweiten Reihe mit attraktiven Voraussetzungen auf. Die aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2016“ der DG Hyp nimmt zwölf dieser Alternativen für die Segmente Büro und Einzelhandel unter die Lupe und vergleicht wichtige Kennziffern mit denen der Top-7-Städte. Abgesehen von teils erheblichen Unterschieden bei den Spitzenmieten verfügen die regionalen Immobilienzentren über ähnlich robuste Arbeitsmärkte, steigende Einwohnerzahlen und sinkende Leerstandsquoten im Büromarkt. Bei der Mietpreisentwicklung im laufenden Jahr erwarten die Experten ob der leichten Entspannung bei der Schaffung neuer Büroflächen sowie bereits hoher Ausgangsmieten nur noch moderate Steigerungen für beide Standortgruppen. Auch im Einzelhandel bieten die untersuchten Regionen Retailern eine echte Alternative.

Red.

Die Aussichten auf dem deutschen Immobilienmarkt sind weiterhin gut. Im ersten Quartal 2016 lag das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien bei 8,3 Milliarden Euro. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum laut Savills zwar einen Rückgang um 14 Prozent. Ursächlich dafür dürfte aber nicht ein nachlassendes Interesse seitens der Anleger, sondern vielmehr das knappe Angebot sein. Gewerbliche Investoren hat es auch aus diesem Grund im ersten Quartal stärker an regionale Standorte mit Potenzial gezogen, wie ein zweiter Blick auf das Transaktionsvolumen zeigt.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden mit rund 55 Prozent mehr als die Hälfte der Transaktionen außerhalb der sechs Topstandorte getätigt. Im ersten Quartal 2015 lag der Anteil noch bei knapp unter 50 Prozent.

Dass regionale Standorte gewerblichen Immobilienanlegern aussichtsreiche Möglichkeiten für Investments bieten, belegt die aktuelle DG-Hyp-Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2016“. Die Analyse hat gezeigt, dass die Nachfrage nach attraktiven Büro- und Verkaufsflächen in sehr guten Lagen im weiteren Jahresverlauf hoch bleiben dürfte. Die teilweise bereits auf ansprechendem Niveau gewachsenen Einzelhandelsmieten werden aber zu einem verlangsamten Anstieg führen. Die Büromieten dürften sich auf dem moderaten Niveau des Vorjahres bewegen.

Büromärkte zeigen sich in solider Verfassung

Der DG-Hyp-Studie liegt die Betrachtung von insgesamt 19 Büromärkten mit einer kumulierten Fläche von rund 110 Millionen Quadratmetern zugrunde. Die Bandbreite reicht von Augsburg mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern bis hin zum Berliner Büromarkt mit 19 Millionen Quadratmetern Bürofläche. Die zwölf regionalen Oberzentren kommen zusammen auf 30 Millionen Quadratmeter, während die sieben Topstandorte zusammen mit 80 Millionen Quadratmetern über fast dreimal so viel Bürofläche verfügen. Bei aller Unterschiedlichkeit aufgrund der jeweiligen Marktgröße und dem jeweiligen Standortcharakter eint die analysierten Märkte ihre durchweg solide Verfassung.

Dafür sind vor allem zwei Entwicklungen verantwortlich. Während die Beschäfti-

gung in den vergangenen Jahren stetig zunahm, hat sich die Bürofläche kaum ausgeweitet. Infolge der globalen Finanzmarktkrise fiel der Büroflächenneuzugang sowohl in den Oberzentren als auch an den Topstandorten auf ein historisch niedriges Niveau. Weder die günstige Beschäftigungsentwicklung, noch die gute Büroflächennachfrage haben bis heute zu einem Revival eines ausgeprägten Bürobaus geführt. Die Intensität hat zwar zugenommen, auch werden wieder etwas häufiger spekulative Projekte angegangen. Vom hohen Bauvolumen in den neunziger Jahren und den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende sind die Werte aber weit entfernt. An allen untersuchten 19 Standorten wuchs die Bürofläche von 2005 bis 2015 um lediglich sieben Prozent, während die Zahl der Bürobeschäftigten um über 16 Prozent zulegen konnte.

Die anhaltende Büroflächennachfrage hat zu einem Abbau leer stehender Flächen geführt. Dazu beigetragen hat die Umwandlung von nicht mehr vermarktbareren Büroflächen in Wohnraum. Das ist deshalb günstig, weil damit insbesondere der Sockelleerstand, der für die Bürovermietung praktisch nicht mehr in Frage kommt, reduziert wird. Ermöglicht wird diese Umnutzung von den in praktisch allen Großstädten kräftig gestiegenen Wohnungsmieten, die den teuren Umbau der Bürogebäude rentabel machen.

Insgesamt haben sich die Leerstandsquoten gegenüber ihren hohen Werten von 2005 bis heute spürbar verringert. In den Oberzentren ist die Quote von knapp über neun Prozent auf aktuell rund sechs Prozent gesunken. An den Topstandorten hat sie sich von über 10 Prozent auf aktuell 5,5 Prozent sogar fast halbiert. In den Metropolen ist dies das niedrigste Leerstandsniveau seit 2001. In den Oberzentren wurden vergleichbar niedrige Werte im Durchschnitt zuletzt Mitte der neunziger Jahre erreicht.

Mieten an Topstandorten doppelt so hoch

Vor allem attraktive Büroflächen sind zunehmend knapper geworden. Das zeigt der anhaltende Anstieg der Spitzenmiete.

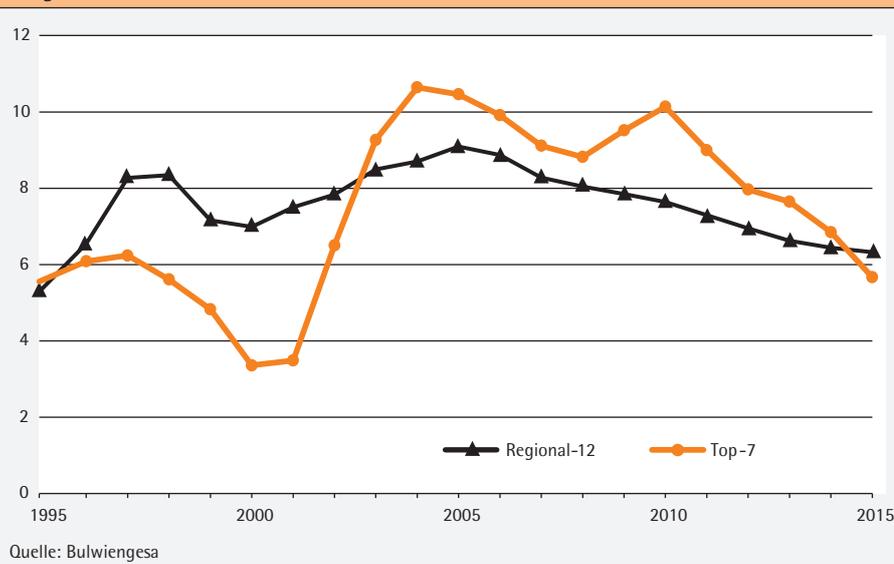
Der Autor

Axel Jordan

Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung FinanzGruppe und Mittelstand, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg



Grafik 1: Büroimmobilien: Leerstandsquote 2015 erneut gesunken
(Angaben in Prozent)



Allerdings sind die Mieter angesichts des hohen Niveaus preissensibler geworden. Im Mittel der regionalen Oberzentren entwickelte sich das Mietwachstum im vergangenen Jahr mit einer Steigerung von einem Prozent moderat. Die Spannweite der Spitzenmiete ist zwischen den einzelnen regionalen Standorten gering. 2015 reichten die Büromieten in sehr guten Lagen von gut zwölf Euro je Quadratmeter in Dresden als günstigstem bis zu 15 Euro je Quadratmeter in Mannheim als teuerstem Oberzentrum.

An den Topstandorten sind erstklassige Büroflächen im Durchschnitt doppelt so teuer wie in den regionalen Zentren. Hier reicht die Spanne der Spitzenmiete von gut 19 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu 35 Euro in Frankfurt. Betrachtet

man den Mietanstieg der vergangenen fünf Jahre, so sind im Durchschnitt keine signifikanten Unterschiede zu erkennen. Seit 2010 zog die Spitzenmiete in den Oberzentren um zwölf Prozent an, in den Metropolen um 13 Prozent. In den regionalen Zentren war die Mietentwicklung aber deutlich weniger volatil.

Im laufenden Jahr dürften die Spitzenmieten an beiden Standortgruppen vergleichbar moderat zulegen. Einerseits kommen in zunehmendem Maße wieder neue Flächen auf den Markt, andererseits dürfte das hohe Mietniveau ein stärkeres Wachstum dämpfen. Außerdem könnten Risiken, die von internationalen Krisenherden oder dem langsameren Wachstum der Weltwirtschaft ausgehen, die Unternehmen vorsichtiger agieren lassen.

Im Durchschnitt der regionalen Zentren ist mit einem Wachstum von 1,2 Prozent nach 1 Prozent im Jahr 2015 zu rechnen. In den Metropolen dürfte die Spitzenmiete 2016 um durchschnittlich 1,1 Prozent nach 1,3 Prozent im vergangenen Jahr steigen. Trotz eines verstärkten Neufächenzugangs wird sich der Leerstandsabbau voraussichtlich fortsetzen.

Wiederbelebung des Einzelhandels in den Innenstädten

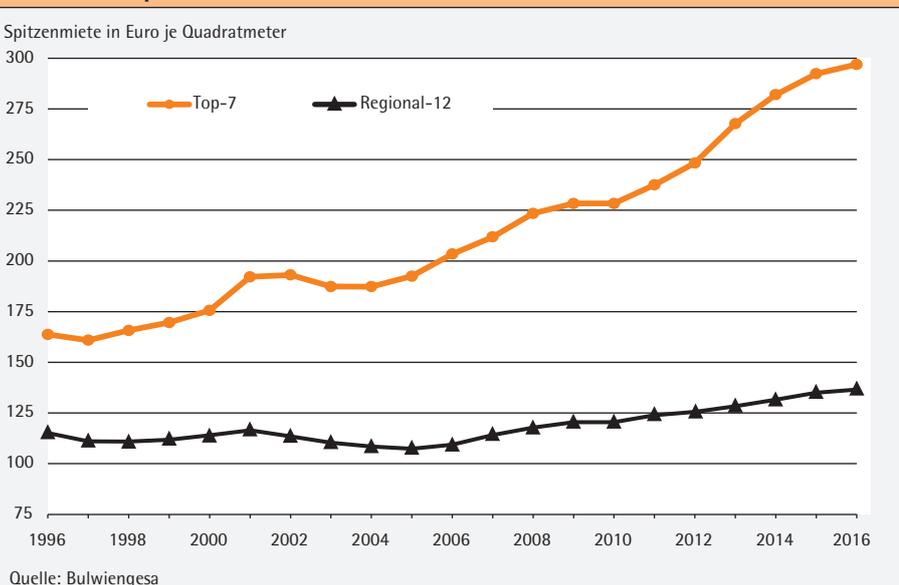
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bietet dem Einzelhandel günstige Rahmenbedingungen. Das Fundament für die Konsumfreude der Deutschen ist der robuste Arbeitsmarkt. Für gute Umsätze sorgen zudem Geschäftsreisende und Städtetouristen. Starke Shopping-Standorte können sich sowohl in den Metropolen, als auch in einer Reihe von Oberzentren gut behaupten. Die erfreuliche Entwicklung regionaler Zentren lässt sich an steigenden Mieten und der oft weitgehend problemlosen Absorption neuer Einzelhandelsobjekte ablesen. Dabei kommt den Städten der zum Teil kräftige Einwohnerzuwachs zugute.

Gewinner im Einzelhandel sind die Innenstädte der Oberzentren und Metropolen. Attraktive Fußgängerzonen und innerstädtische Shoppingcenter mit ihren breiten Produktpaletten, einem guten gastronomischen Angebot und einer hohen Aufenthaltsqualität haben es in den vergangenen Jahren immer besser geschafft, Käufer anzuziehen. Auch die in vielen Städten entstandenen citynahen Einkaufszentren haben geholfen, die Wettbewerbsposition gegenüber peripheren Shoppingcentern oder benachbarten Städten zu verbessern.

Zudem gelingt den Retailern mit der Kombination aus Geschäften in Spitzlagen und Online-Shops, sogenannten hybriden Vertriebsstrukturen, den beliebten Einkaufsbummel in der City und die Chancen im E-Commerce zu verbinden. Dies gilt für Topstandorte und Oberzentren gleichermaßen. Letztere bieten sich zudem für Expansionsstrategien auf dem deutschen Markt an. Damit sind auch hier Verkaufsflächen in sehr guten Lagen begehrt.

Dass regionale Standorte enorm attraktiv sein können, zeigen die hohen Spitzenmieten, die in Mannheim, Münster und Hannover mit 155 Euro, 170 Euro bezie-

Grafik 2: Topstandorte im innerstädtischen Einzelhandel führend



hungsweise 200 Euro je Quadratmeter zu zahlen sind. Der Abstand von Hannover als teuerstem Oberzentrum zu Stuttgart, dem günstigsten Topstandort, ist damit relativ klein. Die Spannbreite der Spitzenmieten ist an regionalen Standorten relativ groß. So wird in Dresden, Essen und Karlsruhe nur ein Quadratmeterpreis von 112 Euro erzielt. Im Durchschnitt ist in den Oberzentren eine durchschnittliche Spitzenmiete von 135 Euro je Quadratmeter zu zahlen; an den Topstandorten beträgt das Mittel der Städte hingegen gut 290 Euro. Dabei hat sich gezeigt, dass die teuersten Standorte die höchsten Anstiege verzeichnen, während die günstigsten die niedrigsten Wachstumsraten aufweisen.

Nachfrage nach Spitzenlagen steigt

Auch 2016 dürften Verkaufsflächen in innerstädtischen Spitzenlagen eine lebhafte Nachfrage verzeichnen. Die Cities sind gefragt, die wirtschaftlichen Vorgaben für den Einzelhandel gut. Im Durchschnitt der untersuchten Städte wird die

Die DG-Hyp-Studie **Regionale Immobilienzentren Deutschland 2016** analysiert die Entwicklung an den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg in den Segmenten Büro und Einzelhandel. Zur besseren Einordnung werden die Ergebnisse mit den sieben deutschen Topstandorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München verglichen. Die Studie steht unter www.dghyp.de zum Download bereit oder kann bei der DG-Hyp angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

Mietdynamik aber weiter nachlassen. Dadurch wird sich die durchschnittliche Zuwachsrate von Topstandorten und Oberzentren weiter annähern. Der Grund für die Verlangsamung ist jedoch nicht in einer nachlassenden Attraktivität der Standorte zu sehen. Ursächlich ist viel-

mehr der Ausbau der Verkaufsflächen, vor allem aber das an vielen Standorten schon stark gestiegene Mietniveau, das es immer schwieriger macht, noch höhere Mieten durchzusetzen.

Hinzu kommt, dass die wirtschaftliche Erholung in der Euro-Zone die relative Attraktivität der Standorte verändert. Deutschland entwickelt sich nach wie vor positiv, aber inzwischen stehen auch andere Länder im Währungsraum wie etwa Spanien oder die Niederlande wieder besser da. Damit dürfte sich der Fokus der Retailer verbreitern.

In den regionalen Zentren werden die Einzelhandelsmieten in sehr guten Lagen im laufenden Jahr voraussichtlich knapp über einem Prozent nach 2,6 Prozent in 2015 steigen und an den Topstandorten um 1,6 Prozent nach 3,7 Prozent im Vorjahr. Gute Chancen für überdurchschnittliches Mietwachstum dürften Bremen und Leipzig mit mehr als zwei Prozent bieten. Dresden, Essen und Karlsruhe werden mit einem Anstieg der Spitzenmiete von knapp unter zwei Prozent sogar über dem Mittel der Topstandorte liegen. 