

Unzureichende Standortkompetenz

Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist in Deutschland noch immer vor allem auf die Zentren der Top-Städte beschränkt. Das ist erstaunlich. Denn inzwischen ist der Renditeabstand zu den deutschen Nebenzentren auf durchschnittlich 110 Basispunkte gewachsen. Das ist die größte Differenz seit zehn Jahren. Während in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München im Jahr 2011 im Schnitt nur noch fünf Prozent erreicht werden, sind es beispielsweise in Hannover, Bremen oder Bonn 6,3 Prozent. Zum Vergleich: 2005 lag der Renditeabstand zwischen Top-Städten und Nebenzentren bei lediglich 60 Basispunkten.

An den durchschnittlichen Investitionsrisiken hat sich jedoch in der Zwischenzeit nichts Grundlegendes geändert. In keinem der deutschen Nebenzentren ist der Leerstand signifikant über das Niveau von 2008 gestiegen. Bonn und Hannover erreichen noch immer Traum-

werte von 3,8 und 5,2 Prozent und auch Dortmund und Nürnberg weisen mit 5,6 beziehungsweise 6,2 Prozent außerordentlich gute Werte auf.

Das heißt im Ergebnis: Büroimmobilien in den deutschen Nebenzentren können aufgrund der guten Bedingungen eine attraktive Ergänzung zu Investitionen in den Metropolen darstellen. Das Potenzial der einzelnen Standorte wird jedoch vielfach unterschätzt. Zudem verhindern mangelnde Marktkenntnis und fehlende Kontakte beziehungsweise die vergleichsweise geringe Liquidität der Märkte, dass sich Investoren vermehrt in die Nebenzentren wagen und die sich bietenden Chancen nutzen. Dabei ist der Büroflächenbestand der einzelnen Standorte oft beträchtlich. In Nürnberg und Bonn beispielsweise gibt es jeweils rund vier Millionen Quadratmeter.

Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung, Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg