

Expo Real Special

Gewerblicher Immobilienmarkt: Neubauaktivitäten nehmen nur langsam zu – Mieten steigen weiter

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt ohne Frage ein sehr lukrativer. Die Dynamik lasse aber nach Angaben des Autors nach. Insbesondere im Einzelhandel seien angesichts der hohen Spitzenmieten Sättigungstendenzen erkennbar. Mehr Spielraum böten Büro- und Wohnungsmieten, da trotz steigender Bautätigkeit noch immer nicht genug gebaut werde. Die Mietentwicklung in den Wirtschaftszentren bleibe aber auch 2017 eher positiv. Die Spannweite der Spitzenmiete sieht der Verfasser des Beitrages breit gefächert. Insbesondere in Frankfurt am Main und München dürfte der anhaltend kräftige Einwohnerzustrom für zügigen Mietanstieg sorgen. In Stuttgart wird ein gewisser Nachholeffekt gesehen, der zum Mietzuwachs beitragen könne. Im Durchschnitt der Topstandorte sei für das laufende und kommende Jahr mit einem Anstieg der Erstbezugsmiete in sehr guten Lagen von knapp über beziehungsweise unter drei Prozent zu rechnen. Ein stärkeres Wachstum sei trotz der angespannten Marktlage unwahrscheinlich, da die Erstbezugsmieten schon heute relativ hoch seien.

Red.

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt sind nach wie vor günstig. Unterstützt von der soliden wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und dem anhaltend niedrigen Zinsniveau ist der Bedarf an gewerblichen Immobilienfinanzierungen hoch. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres wurde ein Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte (ohne Wohnimmobilien) von rund 18 Milliarden Euro umgesetzt. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar einen Rückgang um rund 25 Prozent. Ursächlich dafür ist aber nicht ein nachlassendes Interesse, sondern vielmehr das knappe Angebot. Auch auf dem Wohninvestmentmarkt lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr mit rund 4,4 Milliarden Euro spürbar unter dem Vergleichszeitraum des Rekordjahres 2015. Auch hier ist nicht ein

nachlassendes Investoreninteresse, sondern ein Rückgang von Großtransaktionen der Grund, die im Vorjahreszeitraum auch auf Zusammenschlüsse einiger großer Wohnungsunternehmen zurückzuführen waren.

Deutschland gehört zu den Märkten mit seit Jahren fundamental stabiler Nachfrage und einer großen Kaufbereitschaft der Anleger. Zwar sind die Renditen für Immobilieninvestments gefallen. Der Spread zu Anleihen, die gegen Null tendieren, ist aber weiterhin gegeben. Vor diesem Hintergrund bleiben Immobilien auch über das laufende Jahr hinaus im Fokus der Investoren und eine gefragte Assetklasse. Diese Entwicklung führt zu weiter steigenden Mieten in den Segmenten Einzelhandel, Büro und Wohnen. Die Dynamik lässt aber nach. Insbesondere im Einzelhandel sind angesichts der hohen Spitzenmieten Sättigungstendenzen erkennbar.

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wirken sich nachhaltig belebend auf die Büromärkte der sieben Topstandorte aus. Durch die damit einhergehende hohe Flächennachfrage und Umwidmungen nicht mehr zeitgemäßer Flächen in Wohnraum hat sich der Büroleerstand seit Jahren spürbar reduziert. Das durchschnittliche Leerstandsniveau der sieben Topstandorte liegt bei 5,5 Prozent. Besonders in Berlin, München und Stuttgart sind attraktive Büroflächen knapp. Hier betragen die Leerstandsquoten weniger als vier Prozent. Zwar ließen sich im verbliebenen Büroleerstand theoretisch noch einige Tausend zusätzliche Arbeitsplätze unterbringen. Praktisch können die Unternehmen, die keine geeigneten Büroräume hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Miete finden, davon aber nicht profitieren.

Darunter könnte die erfreuliche wirtschaftliche Dynamik, die zum Abbau der Leerstände geführt hat, leiden. Denn es ist ein zunehmender Standortnachteil, wenn neben dem Wohnungsmangel auch geeignete Räume zum Arbeiten nur schwer zu finden sind. Obwohl im Zuge der kräftigen Büroflächennachfrage das Angebot sinkt und die Mieten steigen, bleiben die Neubauaktivitäten bislang hinter dem Bedarf zurück. Zwar konnte der Flächenneuzugang in den vergangenen Jahren zulegen, ein hohes Niveau ist bislang aber nicht erreicht worden. Und im kommenden Jahr sieht es so aus, als würde der Neuzugang bereits wieder etwas geringer ausfallen. Folgerichtig dürfte der Leerstand erneut sinken und den zunehmenden Angebotsengpass an einigen Standorten weiter verschärfen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Mietentwicklung in den Wirtschaftszentren auch 2017 aufwärtsgerichtet. Die Spannweite der Spitzenmiete ist breit gefächert. Während in Stuttgart und Köln aktuell knapp unter beziehungsweise über 20 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind, liegt der Wert in Frankfurt bei 35,50 Euro, dicht gefolgt von München. Im Durchschnitt der sieben deutschen Topstandorte ist mit einem Anstieg der Spitzenmiete für das laufende und kom-

Der Autor

Axel Jordan

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



Der Büroleerstand sinkt erneut

Mehr Spielraum bieten Büro- und Wohnungsmieten, da trotz angezogener Bautätigkeit noch immer nicht genug gebaut wird. Neben dem Wohnungsbau gilt dies auch für die Büromärkte, auf denen die Leerstandsquote spürbar gesunken ist. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Studie der DG Hyp, die die Entwicklung in den sieben Wirtschaftsmetropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München untersucht.

mende Jahr um jeweils rund drei Prozent zu rechnen.

In den sieben deutschen Metropolen steigen die Einwohnerzahlen seit einigen Jahren kontinuierlich. Insofern nimmt die bereits hohe Nachfrage nach Wohnungen weiter zu. Dass die Bevölkerung der Metropolen mehr und mehr aus Ein-Personen-Haushalten besteht, verschärft die aktuelle Situation. Leerstehende Wohnungen sind praktisch nicht mehr vorhanden, sodass der steigende Bedarf nur durch Neubau bedient werden kann. Da der Wohnungsbau erst mit Zeitverzögerung in Schwung gekommen ist, können die aktuellen Fertigstellungszahlen die hohe Nachfrage nicht decken. Hinzu kommt, dass insbesondere Wohnungen mit gehobenem Standard gebaut werden. Die größten Engpässe bestehen aber bei preisgünstigen Wohnungen, die nur in geringem Umfang entstehen. Das Tempo des Mietanstiegs entwickelt sich zweigeteilt. Während der Mietzuwachs in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Köln einen flachen Verlauf aufweist, ziehen die Mieten in München und Stuttgart sowie seit kurzem auch in Frankfurt schneller an. In Frankfurt und München dürfte der anhaltend kräftige Einwohnerzustrom für den zügigen Mietanstieg sorgen. In Stuttgart könnte ein gewisser Nachholeffekt zum Mietzuwachs beitragen.

Wohnungsbau kommt langsam in Fahrt

Im Durchschnitt der ist für das laufende und kommende Jahr mit einem Anstieg der Erstbezugsmiete in sehr guten Lagen von knapp über beziehungsweise unter drei Prozent zu rechnen. Ein stärkeres Wachstum ist trotz der angespannten Marktlage unwahrscheinlich, da die Erstbezugsmieten schon heute relativ hoch sind und den Spielraum für weitere Mietsteigerungen begrenzen. In den sehr guten Lagen der Topstandorte hält der Aufwärtstrend im Einzelhandel seit rund 20 Jahren an. Die Entwicklung fußt im Wesentlichen auf drei Faktoren: dem Aufschwung der sieben Metropolen insgesamt, der dank gelungener Architektur und vielen gastronomischen Angeboten gewachsenen Attraktivität innerstädtischer Einkaufsmeilen und dem wirtschaftlichen Erfolg Deutschlands, der auch eine internationale gestiegene Aufmerksamkeit bewirkt. Daraus ist ein gewachsenes Interesse der nationalen und internationalen Retailer entstanden, deren Angebot die Innenstädte zusätzlich aufwertet.

Der citynahe Einzelhandel der Topstandorte profitiert zudem von der wachsenden Bevölkerung der Metropolen und steigenden Touristenzahlen. Auch der immer beliebter werdende E-Commerce, dessen Marktanteil kontinuierlich zugelegt hat, ist für den innerstädtischen Einzelhandel bislang keine Belastung. Vielmehr bietet er den Filialisten und Marken die Chance, den Einkaufsbummel mit dem Online-Shopping zu kombinieren. In den attraktiven Ladengeschäften können die Produkte optimal „inszeniert“ werden. Und die nutzerfreundlichen Internet-Shops punkten mit einer breiten Auswahl, sie sind ort- und öffnungszeitenunabhängig und können umfassende Produktinformationen zur Verfügung stellen.

Gleichwohl hat sich der Mietanstieg in den vergangenen drei Quartalen spürbar abgebremst. Ursächlich dafür dürfte nicht eine mangelnde Nachfrage, sondern vielmehr das bereits erreichte Mietniveau in den sehr guten Lagen der Topstandorte sein. Die Bandbreite der Spitzenmiete zur Jahresmitte 2016 reicht von 250 Euro in Köln und Stuttgart bis zu 340 Euro in München. Düsseldorf und Hamburg liegen leicht unter dem Durchschnitt der

Topstandorte von rund 300 Euro je Quadratmeter. Frankfurts Spitzenmiete liegt auf gleicher Höhe mit dem Marktdurchschnitt, Berlin etwas darüber.

Für das Gesamtjahr ist nur noch mit partiellem Wachstum zu rechnen, an einigen Standorten dürfte die Spitzenmiete stagnieren. In München und Stuttgart wird der Anstieg voraussichtlich 1,5 Prozent beziehungsweise zwei Prozent betragen. In Berlin ist ein Wachstum von fünf Prozent realistisch. 2017 ist an den Topstandorten von einem durchschnittlichen Wachstum von 1,2 Prozent auszugehen.

Im weiteren Jahresverlauf ist in Deutschland mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach attraktiven gewerblichen Immobilienobjekten zu rechnen. Als verlässliche Bank der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist die DG Hyp eng mit ihren Kunden verbunden und zugleich tief verwurzelt in der genossenschaftlichen Finanzgruppe. Gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken wird die DG Hyp das Potenzial im Markt nutzen und sich als gewohnt verlässlicher Finanzierungspartner ihrer Kunden erweisen.



Das Immobilien-Investmenthaus.

asset management. **i**nvestment. **k**vg.









aik | Richard-Oskar-Mattern-Str. 8 | 40547 Düsseldorf | Telefon 0211-53 74 20-0 | www.aik-invest.de