KGAL REAL ESTATE DEPARTMENT

MARKTBERICHT BÜROMARKT DEUTSCHLAND

1. Halbjahr 2013

I. UNSER EXPERTENSTATEMENT

ROBUSTE NACHFRAGE NACH DEUTSCHEM BETONGOLD

Die Eurokrise ist noch längst nicht ausgestanden. Trotz reichlich politisch motiviertem Optimismus für die Länder Griechenland, Irland, Italien, Portugal, Spanien und Zypern ist eine dauerhafte Gesundung in Euroland noch in weiter Ferne.

Büro-Investments ↗

Die deutschen Immobilienmärkte werden von in- und ausländischen Kapital- und Liquiditätszuflüssen geradezu geflutet. So stieg das Transaktionsvolumen bei deutschen Büroimmobilien 2012 auf insgesamt 10,6 Mrd. Euro – gegenüber 2011 (7,1 Mrd. Euro) ein Plus von rund 50 %. Mit einem Anteil von 42 % am gesamten Umsatzvolumen von 25,3 Mrd. Euro sind Büros damit wieder vor Handelsimmobilien die dominierende gewerbliche Nutzungsart.

B-Städte ↗

Ungeachtet der gedämpften Konjunkturdynamik, die erfahrungsgemäß mit zeitlichem Abstand auch die Nachfrage nach Büroraum vermindert, bemerken wir weiterhin starkes Anlegerinteresse und eine anhaltende Marktenge in den favorisierten Segmenten Core und Core plus. Die Konzentration der Investoren auf die prosperierenden Metropolregionen wird sich zwar fortsetzen, doch Knappheit erweitert auch die Horizonte: Abseits besonders gefragter A-Städte wie Hamburg und München dürften geradezu zwangsläufig B-Städte mehr in den Fokus rücken.

Wir sind der festen Überzeugung, dass Deutschland auch 2013 „dank“ anhaltender Unsicherheitsmomente im Euroraum seinen Ruf als sicherer Hafen für Immobilien-Investments behalten wird. Die starke internationale Anziehungskraft dürfte dabei in erhöhtem Maße auch erneut ausländisches Investorenkapital aktivieren. Bremsend wirken allenfalls Angebotsengpässe und aufkommende Zweifel, ob sich diese Entwicklung beständig fortsetzen wird.

André Zücker
Head of Real Estate Office

KGAL REAL INVESTMENTS

II. MARKTDATEN DEUTSCHLAND IM BLICKFELD

SCHLEPPENDER KONJUNKTURVERLAUF, ABER AGILER BÜROMARKT

BIP 2013

Die Konjunktur-Dynamik ist spürbar gedämpft. Für 2013 ist allenfalls ein moderater Anstieg um 0,5 - 0,8 % zu erwarten.

Prognose BIP-Entwicklung 2013

+ 0,5 - 0,8 %

Tendenz: ↗

Arbeitsmarkt

41,6 Mio. Beschäftigte (2012) – sechstes Jahr in Folge ein neuer Rekordstand. Arbeitslosenquote (6,7 %) und Erwerbstätigenzahl bis auf weiteres stabil.

Zahl der Erwerbstätigen 2012

41,6 Mio.

Tendenz: →

Büro-Spitzenrenditen

Starker Anlagedruck bei knappem Angebot führte 2012 in den Top-7-Städten zu weiter nachgebenden Renditen – von 4,95 % auf 4,76 %. Für 2013 wird vorerst Stabilität erwartet.

Büro-Spitzenrenditen Ende 2012

4,76 %

Tendenz: →

Mietpreisentwicklung

Die Spitzenmieten in den Top-7-Städten sind 2012 aggregiert um ca. 3 % gestiegen. Für 2013 wird ein Plus von ca. 1 % erwartet.

Prognose Mietpreisentwicklung 2013

+ 1 %

Tendenz: ↗

Transaktionsvolumen Büromarkt

Eurosorgen und Inflationsängste zogen 2012 Kapital magnetisch an. Büro-Transaktionen nahmen um 50 % auf EUR 10,6 Mrd. zu und bleiben attraktiv.

Büromarkt-Transaktionen 2012

+ 50 %

Tendenz: →

Büroflächenumsatz

Starker Schlussspurt im 4. Quartal –der Flächenumsatz in den Top 7 schwächte sich 2012 nur mäßig auf 3,04 Mio. m² ab (- 11 % gegenüber 2011). Die Nachfrage nach erstklassigen Flächen dürfte 2013 weitgehend stabil bleiben.

Entwicklung Flächenumsatz 2012

- 11 %

Tendenz: →

Quellen: Jones Lang LaSalle, Statistisches Bundesamt

III. UNTER DIE LUPE GENOMMEN

IMPULSE DURCH GREEN BUILDINGS UND TERTIÄREN SEKTOR

Die Top-Bürolagen der A-Städte befinden sich seit 2010 im Boom. Die Angebotsdefizite hier zeigen aber bereits Wirkung. Wer etwas mehr Rendite haben will, sieht sich verstärkt auch in den B-Lagen der Top-7-Städte um. In einigen Bürohochburgen wie zum Beispiel Frankfurt und München sind Nebenlagen stark im Kommen.

Nimmt man einige der dortigen Investments genauer unter die Lupe, so zeigt sich der Trend zu Green Buildings – also Gebäuden, die unter dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit gebaut wurden. Mit 50 Immobilien ist Frankfurt mittlerweile vor München (47) Spitzenreiter bei Green Buildings. Um in das illustre Segment deutscher Premium-Büroimmobilien Eingang zu finden, ist eine Zertifizierung nach LEED, DGNB oder BREEAM unerlässlich. Wenn also schon keine A-Lage, dann aber zumindest ein Zertifikat als positives Signal und Vermarktungsargument.

Hohe Büroflächen-Leerstände in einigen Metropolen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass es für hochwertige Büroobjekte noch erhebliches Potenzial gibt. Insbesondere im permanent und überdurchschnittlich wachsenden westdeutschen Dienstleistungssektor wird nach Experten-Einschätzung der Büroraumbedarf selektiv weiter zunehmen. Die Chancen für Projektentwickler bleiben also durchaus intakt.

Darüber hinaus bedeuten Büroinvestments in Verbindung mit langfristigen Mietverträgen und Indexierung mit zukunftsorientierten Mietern für viele Kapitalanleger einen vermeintlich sicheren Ausweg aus der Realzinsfalle. Denn im Unterschied zu derzeitigen Zinspapieren erzielen professionell gemanagte Immobilien in der Regel auch bei (mäßigen) inflationären Trends, wie wir sie in Deutschland gewohnt sind, noch positive Realrenditen.

IV. AUSBLICK

POSITIVE AUSSICHTEN FÜR ANLAGEHAFEN DEUTSCHLAND

Deutsche Immobilien stehen europaweit hoch im Kurs. Eine aktuelle Investorenumfrage des Urban Land Institute sieht drei deutsche Metropolen (München, Berlin, Hamburg) unter den europäischen Top-10-Investmentmärkten (Ränge 1, 2, 5). Das Vertrauen in starke lokale Wirtschaftsstrukturen und stabile Immobilienmärkte ist ungebrochen. Die Nachfrage nach erstklassigen Immobilien ist hoch, das Angebot knapp.

Die frappierende Marktenge bei Core-Büroobjekten in den Metropolen wird von manchen Investoren bereits konsequent gekontert durch ein Ausweichen auf Core-plus- sowie Value-added-Objekte und auf B-Städte mit Wert- und Mietsteigerungs-Potenzial. Hier sind noch viele ungehobene Schätze verborgen, allerdings bei höherem Risiko, das es aktiv zu verringern gilt.

Doch bei all den positiven Erwartungen für den deutschen Büromarkt ist zu bedenken: Die anhaltende Eurokrise ist und bleibt Drohkulisse für die Zukunft Europas und damit auch mittelbar für das Büroimmobilien-Segment.

Wir empfehlen risikoaversen Anlegern weiterhin, die Objekte sorgfältig auf deren Zukunftsfähigkeit zu prüfen!

DER BÜROMARKT DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK (A-STÄDTE 2012)

	Büroflächenumsätze in m²	Trend	Spitzenmieten in EUR/m²	Trend	Spitzenrenditen in %	Trend
Berlin	543.900	↘	22	→	4,80	→
Düsseldorf	348.100	↗	26	↗	4,70	→
Frankfurt	512.100	→	33	↗	4,80	→
Hamburg	435.500	↗	24	↗	4,65	→
Köln	254.700	→	22	→	5,20	→
München	753.900	↘	31	↗	4,40	→
Stuttgart	190.400	↗	18,5	→	4,80	→

Quelle: Jones Lang LaSalle

Kontakt
André Zücker
KGAL GmbH & Co. KG
Real Estate Office
Tölzer Str. 15 · 82031 Grünwald
E-Mail: andre.zuecker@kgal.de

Quellenangaben:
BulwienGesa AG, Quarterly Dezember 2012 | Corpus Sireo Germany 21: Regionaler Büromarktindex, September 2012 | DekaBank, Immobilien Research Spezial, Ausgabe 6/2012, 17.12.2012 | Immobilien Zeitung, IZ-Newsletter vom 29.11.2012 | Jones Lang LaSalle GmbH, Presseinformation vom 04.01.2013 zu Deutschlands Immobilienmarkt | Statistisches Bundesamt, Arbeitsmarktzahlen destatis vom 31.01.2013 | Urban Land Institute/Price Waterhouse Coopers, Emerging Trends in Real Estate 2013 Europe, Januar 2013.

Eine vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung dieses Marktberichts darf nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der KGAL GmbH & Co. KG („KGAL") erfolgen. Die Informationen im Marktbericht stammen aus Quellen, die wir als zuverlässig erachten, jedoch nicht im Einzelnen geprüft haben. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen steht die KGAL daher nicht ein. Die in diesem Dokument enthaltenen Darstellungen und Erläuterungen geben die jeweilige Einschätzung der KGAL zum Zeitpunkt ihrer Erstellung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Inhalte dieses Dokumentes stellen keine Anlageberatung oder sonstige Handlungsempfehlung dar und ersetzen in keinem Fall eine professionelle Anlageberatung oder die Beurteilung der individuellen Verhältnisse durch einen Steuerberater. Es wird keinerlei Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder Verwendung dieses Dokumentes oder seiner Inhalte entstehen, übernommen.