

KGAL REAL ESTATE DEPARTMENT

MARKTBERICHT BÜROMARKT DEUTSCHLAND

2. Halbjahr 2012

I. UNSER EXPERTENSTATEMENT

WER B SAGT, MUSS AUCH A SAGEN!

Vor dem Hintergrund der sich weiter zuspitzenden Euro- und Staatsschuldenkrise schlägt sich Deutschland bislang äußerst wacker. Das Land profitiert weiterhin von einem nachhaltigen Zutrauen in Deutschlands Bonität und die gut aufgestellte deutsche Wirtschaft.

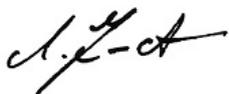
Als Stabilitätsanker gilt vielen Investoren auch der deutsche Büroimmobilienmarkt. Auf der Suche nach Sicherheit und Solidität haben private, gewerbliche und institutionelle Kapitalanleger im ersten Halbjahr 2012 rund EUR 9,4 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Knapp die Hälfte davon entfiel auf Büroobjekte. Das bedeutet gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 eine signifikante Steigerung um rund EUR 1,6 Mrd. oder 57 %!

Büro-Investments ↗

Doch wir sehen bei aller Euphorie durchaus auch einige limitierende Faktoren: Die Neubauaktivitäten reichen nicht aus, um die hohe Investment-Nachfrage vor allem in den A-Städten abzufedern und der Wettbewerbsdruck um attraktive Büro-Gebäude führt mancherorts schon zu einem überzogenen Preiskampf. Unser Blick richtet sich deshalb nun auch stärker auf die B-Städte als Zielorte für Investments. Dort jedoch konzentriert auf ausgewählte A-Lagen, die auch längerfristig Solidität und Stabilität versprechen.

Wir gehen weiter davon aus, dass sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten in den größten und bedeutendsten Bürostandorten nachhaltig fortsetzen wird. Im Einklang mit anderen Experten sehen wir im aktuellen Szenario für 2012 einen Anstieg von durchschnittlich rund 3 % und bis 2015 von jährlich etwa 2 %. Dieser positiven Entwicklung dürften auf absehbare Zeit in abgemilderter Form auch die Durchschnittsmieten folgen.

Top-Mieten ↗



André Zücker
Head of Real Estate Office

II. MARKTDATEN DEUTSCHLAND IM BLICKFELD

KONJUNKTUR UND BÜROKLIMA INTAKT

BIP 2012

Die Konjunktur nimmt wieder Fahrt auf und dürfte 2012 um etwa 1% ansteigen. Prognosen einzelner Wirtschaftsinstitute reichen gar bis + 1,3%.

Prognose BIP-Entwicklung 2012

+1%

Tendenz: ↗

Arbeitsmarkt

41,6 Mio. Beschäftigte – Die robuste Arbeitsmarktlage lässt die Arbeitslosenquote auf 6,5% sinken und die Zahl der Erwerbstätigen weiter stetig ansteigen.

Zahl der Erwerbstätigen August 2012

41,6 Mio.

Tendenz: ↗

Büro-Spitzenrenditen

Starke Nachfrage bei knappem Core-Angebot übt weiterhin Druck aus: In sieben A-Standorten 2012 bislang Rendite-Rückgang von 4,95% auf 4,82%.

Büro-Spitzenrenditen 1. HJ 2012

4,82%

Tendenz: ↘

Mietpreisentwicklung

Die Spitzenmieten in den Top-7-Städten dürften 2012 um ca. 3,2 % zulegen. Für 2013-2016 ist ein Anstieg von durchschnittlich 2 % p.a. zu erwarten.

Prognose Mietpreisentwicklung 2012

+3,2%

Tendenz: ↗

Transaktionsvolumen Büromarkt

Dynamische Flächennachfrage, Leerstandsabbau und starkes Investoren-Interesse führten zu einer Zunahme des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2012 um 57%.

Büromarkt-Transaktionen 1. HJ 2012

+57%

Tendenz: ↗

Büroflächenumsatz

Da im ersten Halbjahr 2012 nur wenige großvolumige Vermietungen realisiert wurden, sank der Flächenumsatz in den sieben A-Standorten um 15,7% auf rund 1,4 Mio. m².

Entwicklung Flächenumsatz 1. HJ 2012

-15,7%

Tendenz: ↘



III. INVESTITIONSEMPFEHLUNG

MORE THAN CORE!

In der globalen Immobilienwirtschaft gilt Deutschland mehr denn je als Hort der Stabilität. Auch für Gewerbeimmobilien werden die Vermietungs- und Investitionsrisiken mittelfristig als überschaubar eingeschätzt. Denn die Bürobeschäftigtenzahlen steigen weiterhin moderat und die Nettoabsorption bleibt positiv. Weitere Ursache für zum Teil erhebliche lokale Verknappungstendenzen sind die immer noch unzureichenden Fertigstellungen insbesondere an Top-Standorten.

Keine einfache Situation auch für viele institutionelle Investoren. Die inzwischen vollzogene Besinnung auf Sachwerte und die Abkehr von eindimensionalem Profitstreben mithilfe riskanter synthetischer Finanzprodukte setzt Investoren unter Druck. Core-Objekte sind ohnehin knapp und der Imperativ der Nachhaltigkeit macht die Suche nicht leichter. Fukushima hat auch die Immobilienbranche und die Investoren in dramatischer Form sensibilisiert und Energieeffizienz ist oftmals *conditio sine qua non* für Investments: Ohne „grün“ kein Kauf!

Wo können, wo sollten eigenkapitalstarke Investoren nun investieren? Die Wellen der Diskussion schlagen dabei immer wieder hoch. **Wir empfehlen eine Doppelstrategie:** Einerseits: Augen auf in den Top 7! Im Sinne einer defensiveren Anlagestrategie gilt nach wie vor eine Fokussierung auf das Core-Segment der bedeutendsten deutschen Metropolstädte mit ihrer besonderen Strahlkraft. Andererseits: Auch in B-Städten gibt es A-Lagen! B-Städte sind meist weniger mietvolatil, weisen niedrigere Kaufpreise auf und die Durchschnittsrenditen für erstklassige Büroobjekte liegen oft um bis zu 200 Basispunkten über denen von A-Städten.

Und manchmal lohnt sich bei Immobilien auch ein zweiter Blick: Durch engagierten Einsatz und zielgerichtetes Handeln im Assetmanagement können Bestandsimmobilien oft mit überschaubarem Refurbishment-Aufwand neu positioniert und damit auch neu und/oder vollständig vermietet werden. Im Ergebnis kann hier also etwas Mut zu weitaus höheren Renditen führen.

Insgesamt empfehlen wir nach wie vor, attraktive Investment-Chancen in A-Städten konsequent zu nutzen. Gestützt auf Scoring-Ergebnisse gilt unser Plädoyer aber auch A-Lagen in B-Städten.

IV. AUSBLICK

DEUTSCHLAND WEITERHIN SICHERER HAFEN FÜR INVESTITIONEN

Die europäische Politik bleibt weiterhin im Krisenmodus und die makroökonomischen Rahmenbedingungen sind unverändert fragil! Dennoch sprechen viele Indizien für den deutschen Büroimmobilienmarkt:

- Das ambitionierte Bestreben vieler sicherheitsorientierter institutioneller Investoren, die Immobilienquote markant zu erhöhen, dürfte auch die Büronachfrage weiter forcieren.
- Besondere Magnetwirkung bei Investoren erzielen die Metropolregionen – wobei jedoch auch hier eine genaue Standort-Betrachtung wichtig ist.
- Ab 2013 dürfte in den bedeutendsten deutschen Büromärkten laut verschiedenen Erhebungen wieder ein signifikanter Anstieg der Büro-Fertigstellungen erfolgen: 2011 und 2012 je ca. 900.000 m² und 2013 sogar 1,2 Mio. m².
- Der zu erwartende anhaltende Höhenflug der Büro-Investments – analog dem 1. Halbjahr 2012 – wird wohl nur Realität, wenn die Investoren angesichts der Core-Enge in A-Städten ihren Kompass neu einstellen und mehr Mut zu Käufen in B-Städten zeigen. Insgesamt lassen aber einige bereits konkret anstehende Großtransaktionen in der Pipeline für 2012 auch eine starke zweite Halbzeit erwarten.

DER BÜROMARKT DEUTSCHLAND IM ÜBERBLICK (A-STÄDTE/1. HALBJAHR 2012)

	Büroflächenumsätze in m ²	Trend	Spitzenmieten in EUR/m ²	Trend	Spitzenrenditen in %	Trend
Berlin	262.600	↘	22	↗	4,95	→
Düsseldorf	157.300	→	25	↗	4,70	↘
Frankfurt	224.400	↗	33	↗	4,80	↗
Hamburg	205.200	↘	24	↗	4,65	→
Köln	125.600	↘	22	↗	5,20	↘
München	334.900	↘	30	↗	4,50	→
Stuttgart	112.900	↘	18,5	↗	4,95	→

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:

Colliers International „Marktbericht Q2 2012 Deutschland Bürovermietung & Investment“ | DekaBank, „Deka Immobilien Monitor“, Juli 2012 | Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Juni 2012 | IVG, Marktbericht Deutschland 2012 | Jones Lang LaSalle GmbH, „OnPoint, Büromarktbericht“ und „Investorenmarktüberblick“, 2. Quartal 2012 | Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 28.06.2012

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.