Regionale Immobilienmärkte als Investmentalternative

Positive Aussichten für die Büromärkte – Flächenmangel lässt die Mieten steigen – Online-Konkurrenz setzt den Einzelhandel unter Druck

Börsen-Zeitung, 12.3.2019

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland zeigt sich zu Beginn des Jahres 2019 in guter Verfassung. Dank des anhaltend niedrigen Zinsniveaus, eines stabilen wenn auch schwächer werdenden Aufwärtstrends der deutschen Wirtschaft sowie der unvermindert günstigen Arbeitsmarkt- und Lohnentwicklung hat der Aufschwung am Investmentmarkt angehalten. Das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien übertraf 2018 mit rund 60,3 Mrd. Euro (ohne Wohnimmobilien) das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um 3,5 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Plus von 6%. Damit wurde das höchste Gesamtjahresergebnis der vergangenen zehn Jahre erzielt.

Insbesondere bei Büroimmobilien trifft angesichts der guten Beschäftigungslage eine große Flächennachfrage auf ein spürbar verknapptes Angebot. Diese Entwicklung wird auch im laufenden Jahr mit steigenden Spitzenmieten einhergehen. Der stationäre Einzelhandel hingegen steht im Hinblick auf die wachsende Online-Konkurrenz vor zunehmenden Herausforderungen. Dies äußert sich in einer geringeren Verkaufsflächennachfrage der Retailer, was zu stagnierenden, an manchen Standorten auch zu leicht nachgebenden Spitzenmieten führt.

Das Gros der Investoren bevorzugt Gewerbeimmobilien in den sieben deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Besonders signifikant ist die Dominanz auf dem Büroimmobilienmarkt. Hier wurden seit 2012 im Durchschnitt rund 80% in Objekte der Top-Standorte investiert. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenmangels in Verbindung mit der hohen Nachfrage und anhaltend sinkenden Renditen sehen sich Anleger gleichwohl nach alternativen Standorten um.

Vielfältige Chancen

Regionale Immobilienzentren bieten in diesem Zusammenhang vielfältige Chancen. Da sowohl bei Büros als auch im Einzelhandel die Entwicklung der Spitzenmieten hinter der in den Metropolen zurückbleibt, lohnen sich Investments in den Oberzentren häufig aufgrund der spürbar höheren Mietrendite.

In ihrer aktuellen Studie „Regionale Immobilienzentren 2018“ untersucht die DZ Hyp die Entwicklung in den 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 Top-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verglichen. Mit 19 Standorten und einer breiten regionalen Streuung ermöglicht die Studie einen umfassenden Einblick in die beiden bedeutendsten Segmente des gewerblichen Immobilienmarkts.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich unbeeindruckt vom eingetrübten Wirtschaftsklima und dürfte auch im laufenden Jahr keine Abschwächung aufweisen. In der Folge ist die Nachfrage nach Büroobjekten hoch, und an vielen Standorten sind kaum noch Flächen verfügbar. War es bis vor einigen Jahren noch möglich, den großen Bedarf aus dem mitunter hohen Leerstand zu bedienen, kann heute mit Leerstandsquoten von durchschnittlich 3,4% in den Metropolen und 4,3% in den regionalen Immobilienzentren von einem Überangebot keine Rede mehr sein. In Berlin, München und Münster sind die Angebotsreserven mit Leerstandsquoten von unter 2% sogar weitgehend aufgezehrt.

Kein Angebotsüberhang

Die Neubauaktivitäten im Bürosegment haben in jüngster Vergangenheit zwar zugenommen, und in den kommenden Jahren ist insgesamt mit einem etwas stärker wachsenden Flächenangebot zu rechnen. Mit einem Angebotsüberhang ist vor dem Hintergrund knapper Bauflächen und einer stark ausgelasteten Bauwirtschaft gleichwohl nicht zu rechnen.

Die Renditen für Büroimmobilien lagen in den von der DZ Hyp untersuchten Oberzentren im Jahr 2018 bei durchschnittlich 4,3% in zentralen Lagen und damit leicht unter dem Vorjahr (4,4%). Der höchste Wert ließ sich mit 4,6% in Bremen erzielen, gefolgt von Augsburg (4,5%), Essen und Dresden (jeweils 4,4%). An den Top-Standorten lag die anfängliche Mietrendite mit 3,0% spürbar darunter. Hier boten sich in Köln mit 3,4% die besten Renditeaussichten, Berlin verzeichnete mit 2,8% den niedrigsten Wert. Der Rückgang entwickelte sich mit durchschnittlich 20 Basispunkten an allen Standorten gleich.

Foto: DZ Hyp

Von
Axel Jordan

Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund in der DZ Hyp

Die hohe Nachfrage in Verbindung mit dem knappen Angebot hat die Bürospitzenmieten in den vergangenen Jahren spürbar steigen lassen. Dieser Trend setzte sich auch 2018 fort. Im Durchschnitt der regionalen Immobilienzentren erhöhte sich die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 2,7%, an den Top-Standorten waren es 5,4%. Im Zehn-Jahres-Vergleich verzeichneten die Oberzentren ebenso wie die Metropolen einen Mietzuwachs von 23%.

Mit einem Plus von über 40% in den vergangenen zehn Jahren konnte Nürnberg unter den regionalen Immobilienzentren am stärksten zulegen. Mit 15 Euro je m² liegt der Spitzenwert der fränkischen Stadt hinter Mannheim (16,20 Euro) und Hannover (15,30 Euro) gleichauf mit Essen auf Rang 3. In den Metropolen verzeichnete Berlin mit über 50% den stärksten Anstieg der Spitzenmieten seit 2008. Allein im zurückliegenden Jahr lag der Zuwachs bei rund 12% (33,50 Euro je m²).

Insgesamt entwickelt sich die Spitzenmiete in den Oberzentren homogener als an den Top-Standorten. Der Abstand zwischen der teuersten Stadt Mannheim und den drei günstigsten Zentren Augsburg, Bremen und Dresden umfasst lediglich gut 3 Euro je m². Bei den Top-Standorten hingegen ist der Spitzenwert in Frankfurt mit einem Quadratmeterpreis von 39,50 Euro fast doppelt so hoch wie in den günstigsten Metropolen Köln und Stuttgart mit jeweils 22 Euro.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkten sich auch 2018 konsumfördernd auf den Einzelhandel aus. Dennoch ist die Situation trotz eines bislang stabilen wirtschaftlichen Umfelds herausfordernd. Das Umsatzwachstum im vergangenen Jahr lag mit rund 2% spürbar unter den Vorjahren. Vor allem der innerstädtische Einzelhandel sieht sich zunehmend mit der um rund 10% jährlich wachsenden Online-Konkurrenz konfrontiert. Hinzu kommt ein verändertes Einkaufsverhalten der Konsumenten, für die das reine Shopping nicht mehr im Vordergrund steht.

Daher setzen insbesondere Filialisten der Textilbranche auf kleinere

Fortsetzung Seite B3

Regionale Immobilienmärkte

Fortsetzung von Seite B2

Filialnetze bei kleineren Ladeneinheiten. Entsprechend geht der Anteil der Verkaufsfläche zurück, während insbesondere die Bedeutung gastronomischer Konzepte zunimmt. Zudem verschiebt sich der Fokus der Investoren in Richtung Fachmarktzentren mit Lebensmittel-Ankermietern, die sich in ihrer Entwicklung bislang relativ unbeeindruckt von der Online-Konkurrenz zeigen.

> *„Aus den Ergebnissen der DZ Hyp-Studie lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Metropolen mit ihrer Wirtschaftskraft und ihren liquiden Märkten im Fokus vieler Investoren liegen. Für Anleger, die eine höhere Rendite anstreben, können regionale Immobilienzentren eine Alternative sein.“*

Als Folge der verschobenen Flächennachfrage verhalten sich Investoren zunehmend zurückhaltend bei der Projektierung von Einzelhandelsimmobilien. Das Transaktionsvolumen der Assetklasse lag 2018 mit rund 10,5 Mrd. Euro um rund 9% unter dem Vorjahreswert. Zeitgleich ist noch kein Ende des steigenden Preistrends für Einzelhandelsobjekte in Sicht. Insgesamt gingen die anfänglichen Mietrenditen im vergangenen Jahr leicht zurück.

Wie für Büroimmobilien sind auch die erzielbaren Renditen für Einzelhandelsobjekte in den regionalen Zentren mit 4,1% spürbar höher als an den Top-Standorten (2,9%). In Darmstadt und Essen lassen sich mit 4,5% die höchsten Renditen erzielen, München repräsentiert den teuersten Einzelhandelsinvestmentstandort (2,7%). Vor dem Hintergrund des schwierigen Umfelds für den Einzelhandel in Kombination mit dem zuletzt abgebremsten Renditerückgangs dürfte das Tief erreicht sein und die Renditen 2019 nicht weiter sinken.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel sind in der Vergangenheit über viele Jahre stetig gestiegen, insbesondere in den Metropolen. Dieser Aufwärtstrend ist auf einem hohen Niveau zum Halten gekommen. Von allen Standorten ließen sich lediglich in Düsseldorf (0,7%) und Nürnberg (2%) Mietzuwächse erzielen, in allen anderen Städten bewegten sich die Mieten seitwärts oder gingen leicht zurück. Die durchschnittliche Spitzenmiete an den Top-Standorten ist mit 298 Euro je m^2 mehr als doppelt so hoch wie an den untersuchten Oberzentren (134 Euro je m^2). Ursächlich für die große Differenz sind unter anderem die höhere Kaufkraft an den Top-Standorten, ein stärkeres Besucheraufkommen mit ausländischen Touristen und eine höhere Flächenproduktivität.

Regionale Expertise wichtig

Aus den Ergebnissen der DZ Hyp-Studie lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Metropolen mit ihrer Wirtschaftskraft und ihren liquiden Märkten im Fokus vieler Investoren liegen. Für Anleger, die eine höhere Rendite anstreben, können regionale Immobilienzentren eine Alternative sein. Unerlässlich für Investitionen in Oberzentren ist fundierte Marktkenntnis und regionale Expertise.