Investitionen in Gewerbeimmobilien bleiben attraktiv

Entwicklung der Büromärkte verläuft anhaltend dynamisch – der Einzelhandel in den Metropolen profitiert von Einwohner- und Besucherwachstum

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich in der längsten Aufschwungphase seit der Wiedervereinigung. Bedingt durch niedrige Zinsen und ein positives konjunkturelles Umfeld zeigt sich seit 2008 ein dynamischer Verlauf. Mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 57,3 Milliarden Euro inklusive gewerblicher Wohninvestments in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres setzt sich diese Entwicklung fort. Die eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Parameter zeigen demnach bislang kaum Auswirkungen, vielmehr werden insbesondere Büro- und Einzelhandelsimmobilien von anderen Faktoren beeinflusst.

Freie Büroflächen sind vielerorts ein knappes Gut

Die bei Investoren mit Abstand beliebteste Assetklasse sind Büroobjekte, auf die 2019 rund 52 Prozent aller Transaktionen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt entfallen. Eine besondere Rolle spielen dabei die Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München. Rund 80 Prozent der gesamten Investitionen in Büroimmobilien werden hier getätigt. Alle sieben Märkte sind geprägt von einer anhaltend hohen Nachfrage aufgrund eines stetigen Anstiegs der Bürobeschäftigten. Die Zahl der Fertigstellungen neuer Flächen bleibt hinter der Nachfrage zurück, was ein zunehmend geringer werdendes Angebot zur Folge hat. Hinzu kommt eine verstärkte Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen – eine Maßnahme, um dem zunehmenden Wohnraummangel entgegenzutreten. Beim Ausmaß der Flächenknappheit sind spürbare Unterschiede zwischen den Standorten festzustellen. Während Düsseldorf und Frankfurt mit Leerstandsquoten von rund 7 Prozent noch über ein vergleichsweise gutes Angebot verfügen, verzeichnen München und Berlin weniger als 2 Prozent Leerstand. Besonders bemerkenswert verläuft die Entwicklung in der Bundeshauptstadt, die zu einem gefragten Standort sowohl für E-Commerce-Anbieter und Fin-Techs, als auch für etablierte Unternehmen geworden ist. Bis Ende des Jahres 2019 ist hier mit einem Leerstand von nur noch 1,2 Prozent zu rechnen.

Die hohe Nachfrage in Verbindung mit dem knapper werdenden Angebot bedingt anhaltend steigende Bürospitzenmieten. Auch hier verzeichnet Berlin eine dynamische Entwicklung. Mit durchschnittlich 36,50 Euro pro Quadratmeter liegt die Hauptstadt nahezu gleichauf mit München (38 Euro pro Quadratmeter). 2015 waren es noch weniger als 25 Euro pro Quadratmeter. Der teuerste Bürostandort Deutschlands ist Frankfurt mit einem Topwert von 40 Euro pro Quadratmeter. Vergleichsweise preiswert sind Flächen in Stuttgart (22,70 Euro pro Quadratmeter) und Köln (23,50 Euro pro Quadratmeter).

Coworking bleibt ein Nischenmarkt

Als Gewinner der Flächenknappheit und steigender Preise werden häufig Anbieter sogenannter Coworking Spaces genannt. Hierbei handelt es sich um flexibel mietbare Arbeitsplätze, mit denen Unternehmen kurzfristig und risikoarm Bedarfslücken schließen können. Allerdings bleibt der Markt, entgegen der hohen Aufmerksamkeit, eine Nische. An keinem der Top-Standorte macht Coworking mehr als 1 Prozent der Flächen aus.

Sowohl für das laufende als auch für das kommende Jahr ist mit weiteren Mietpreissteigerungen an allen Bürostandorten zu rechnen. Die schwächelnde Konjunktur dürfte die Nachfrage jedoch in den kommenden Monaten beeinflussen und die zuletzt beobachtete Dynamik bremsen.

Einzelhandel steht vor Herausforderungen

Anders als die Assetklasse Büro stand der Markt der Einzelhandelsimmobilien zuletzt vor Herausforderungen. Der E-Commerce gewinnt mit einem hohen Wachstumstempo an Bedeutung und macht inzwischen rund 11 Prozent des Gesamtumsatzes im Einzelhandel aus. Vor allem Mode und Schuhe sowie Unterhaltungselektronik und Spielwaren werden vermehrt online eingekauft – und damit genau die Segmente, die auch für den innerstädtischen Handel große Bedeutung haben. Hinzu kommen Outlet-Center und periphere Fachmarktzentren, die die Kaufkraft aus den Städten abziehen. In der Folge waren zuletzt vielerorts leicht nachgebende Spitzenmieten zu beobachten. An Anziehungskraft mangelt es den Citycentern indes nicht. Vielmehr verschiebt sich die Nachfrage in Richtung täglichem Bedarf. Drogerie- und Lebensmittelmärkte sowie insbesondere gastronomische Angebote verstärken ihre Präsenz in den Innenstädten und fangen die nachlassende Flächennachfrage der Mode-Retailer auf.

Spitzenmieten im Handel bewegen sich seitwärts

Im bundesweiten Vergleich profitiert der Einzelhandel in den sieben größten Städten von einem spürbaren Einwohnerwachstum und steigenden Besucherzahlen. So leben aktuell 1,1 Millionen mehr Menschen in den Metropolen als 2005, was einer zusätzlichen Kaufkraft von rund 8 Milliarden Euro entspricht. In der Folge können sich diese Standorte dem bundesweiten Trend der leicht nachgebenden Spitzenmieten weitestgehend entziehen. Die Mietpreise stiegen zwischen 2005 und 2016 dynamisch um durchschnittlich rund 55 Prozent auf 300 Euro pro Quadratmeter. Seither ist eine Seitwärtsentwicklung auf diesem hohen Mietniveau festzustellen. Die Spanne reichte zur Jahresmitte von 245 Euro pro Quadratmeter in Stuttgart bis zu 345 Euro pro Quadratmeter in München. Das aufstrebende Berlin ist mit 310 Euro pro Quadratmeter der zweitteuerste Einzelhandelsstandort vor Frankfurt und Hamburg. Dank ihrer Attraktivität und der hohen lokalen Kaufkraft bleiben die Top-Standorte auch in Zukunft für Handel und Gastronomie attraktiv. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin mit einem stabilen Mietniveau zu rechnen.

Büro-, aber auch Einzelhandelsimmobilien bleiben tragende Säulen im Markt der Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie dürften auch zukünftig eine attraktive Anlageform für Investoren darstellen. Trotz Herausforderungen wie dem Flächenmangel oder den Nachfrageverschiebungen ist damit zu rechnen, dass 2020 ein ähnlich gutes Jahr für die Immobilienbranche wird.

Die DZ HYP analysiert mehrfach im Jahr die Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Weitere Informationen zu den hier behandelten Standorten erhalten Sie im neuen Marktbericht „Immobilienmarkt Deutschland 2019 | 2020“ unter www.dzhyp.de/marktberichte.

AXEL JORDAN

ist Bereichsleiter für Gewerbekunden Mittelstand & Verbund in der DZ HYP. Zu den Kunden seines Teams zählen in erster Linie Investoren, Projektentwickler und Bauträger, für die die DZ HYP individuelle Finanzierungsangebote erstellt. Zudem ist er verantwortlich für die regionale Marktbearbeitung mit den Volksbanken Raiffeisenbanken im Bereich Gewerbekunden.