

DERECO Real Estate vermittelt Neubauwohnanlage in Düsseldorf



Alle Wohnungen in den Beuth Lofts & Houses haben großzügige Balkone, Terrassen oder Gärten. Singles, Paare und auch junge Familien mit Kindern, die das urbane Leben suchen, werden hier ein adäquates Wohnumfeld finden.

Die Dereco Real Estate, Köln, hat erfolgreich die Neubauwohnanlage Beuth Lofts & Houses in Düsseldorf Pempelfort veräußert. Verkäufer sind der Projektentwickler PDI Property Development Investors GmbH (ein Beteiligungunternehmen der Rickmers-Gruppe, Hamburg) und die GWI Bauunternehmung GmbH, beide Düsseldorf. Käufer ist ein neu aufgelegter Spezialfonds der Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft mbH, Köln.

Das Richtfest und der Vermietungsstart der modernen und zukunftsorientierten Wohnanlage fand bereits Ende September statt. Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2012 erwartet. Auf einem rund 2.500 m² großen Grundstück entstehen Wohnungen mit etwa 6.000 m² Bruttogeschossfläche, die rein wohnwirtschaftlich genutzt werden. Der ausgewogene und nutzerorientierte Wohnungsmix sieht insgesamt 51 Wohneinheiten mit Ein- bis Vierzimmerwohnungen zur Vermietung vor. Ein besonderes Highlight sind die im Innenhof entstehenden Townhouses und Gardenlofts. Die hochwertige Ausstattung wird u. a. durch eine Geschosshöhe von 2,70 m sowie die durchgestylten Bäder unterstrichen.

Die Dereco Real Estate, Köln, war für die Transaktionsanbahnung und -beratung zuständig.

Aus dem Inhalt

In der heutigen Ausgabe lesen Sie:

- Prima Klima trübt sich etwas ein 2
- Zinsen bleiben unter drei Prozent 2
- Zufrieden: EXPO REAL 2011 3
- Steigende Einkommen 3
- Nachhaltigkeitsstrategien auf dem Vormarsch 3
- New York erfolgreichster Immobilieninvestmentstandort 4
- Private-Equity-Investoren zunehmend lustlos 4
- Deutscher Investmentmarkt im Plus 4
- Wohnungsneubau: Ruhigere Entwicklung .. 5
- Umsätze bei Wohnungsverkäufen legten um 15,6 Prozent zu 5
- Marktgeschehen durch Portfolio-transaktionen dominiert 5
- Über ein Drittel des Wohninvestmentvolumens in Berlin 5
- Büromärkte: Potenzial-Standorte stabiler als A-Standorte 6
- London: Verstärkte Vermietungsaktivitäten bei Büros 6
- Guter Büroumsatz in Berlin 6

DERECO Real Estate Köln besetzt neue Stellen,

Die Dereco Real Estate, Köln, wird nach einem erneut erfolgreichen Jahr ihr Investment-Team erweitern. Sowohl für den Bereich der bundesweiten Investments als auch für den Bereich Vermarktung von regionalen Zins- und Renditehäusern in der Region Köln, Bonn und Düsseldorf werden entsprechend professionelle Investmentberater gesucht. Ferner wird das Back-Office um eine weitere Assistenz-Stelle erweitert werden.

Prima Klima trübt sich etwas ein



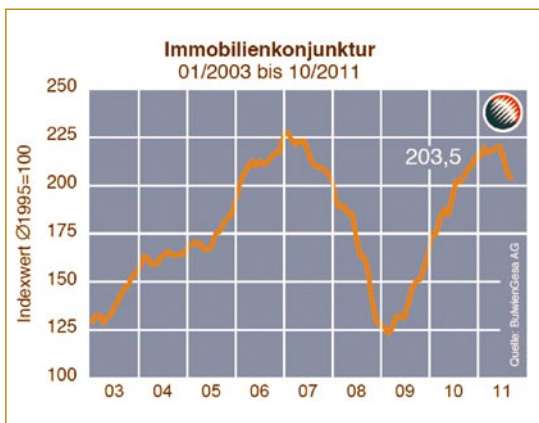
- Das Immobilienklima hat um weitere drei Prozentpunkte nachgegeben.
- Der Rückgang im Büro- und Handelsbereich ist geringer als im Vormonat.
- Die allgemeine Nervosität erreicht jetzt auch die Entwicklung beim Wohnklima.

Wie schon in den beiden Vormonaten trübt sich das Immobilienklima im November 2011 weiter ein. Der King-Sturge Immobilienkonjunktur-Index weist aktuell noch 121,6 Zählerpunkte aus. Der Rückgang fällt mit 3,7 Prozent jedoch geringer aus als noch im August und September. Die Abnahme resultiert dabei zu annähernd gleichen Teilen aus der Eintrübung des Investmentklimas (-3,6 Prozent) und des Ertragsklimas (-3,8 Prozent). Die im Vergleich zu den Vormonaten abgeschwächte Negativentwicklung des Index zeigt sich auch in den einzelnen Immobiliensegmenten.



Nach der Ungewissheit ist vor der Ungewissheit

Nach wie vor trübt sich das Büroklima zwar am stärksten ein und demonstriert damit die höchste Volatilität der Teilsegmente. Mit 5,3 Prozent hat sich die Abwärtsgeschwindigkeit den Index zum September jedoch fast halbiert (Vormonat -10,0 Prozent). Auch der Bereich Handel konnte die Verluste auf der Indexskala mit aktuell 2,6 Prozent ebenfalls drosseln (Vormonat -4,9 Prozent). Beim Wohnklima ist aktuell eine Trendumkehr zu verzeichnen. Obwohl die Verluste hier mit 2,2 Prozent weiterhin am niedrigsten sind, haben diese im Vergleich zum Vormonat (-1,8 Prozent) zugenommen.



Immobilienkonjunktur schwächer rückläufig

Auch die Immobilienkonjunktur zeigt aktuell eine Abschwächung der negativen Entwicklung. Der Rückgang beträgt im Oktober aber nur noch 1,0 Prozent. Mit 203,5 Zählerpunkten bewegt sich die Immobilienkonjunktur annähernd auf Vorjahresniveau. „Ungewisse Zeiten. Fraglos. In Deutschland, in Europa, in der Welt. Und es sieht so aus, als würde die Ungewissheit zur Regel mutieren“, kommentiert Helge Scheunemann, Leiter Research Jones Lang LaSalle. Und weiter: „Nach der Ungewissheit ist folglich vor der Ungewissheit. Die Nachhaltigkeit der Ungewissheit wird zum Dauerthema. Niemand vermag unter den gegebenen Umständen zu prognostizieren, was nach den Entscheidungen in Brüssel tatsächlich passiert. Stabilisiert der Finanzmarkt-Hebel tatsächlich Politik, Gesellschaft und Märkte in Europa? Oder greifen die ins Auge gefassten Maßnahmen doch noch zu kurz? In Griechenland meldet sich derweil die Politik zurück – mit einer dramatischen Destabilisierung des europäischen Gefüges und der Finanzmärkte im Gefolge. Das Management von Ungewissheit jedenfalls ist mehr denn je das Gebot der Stunde – auch in der Immobilienwirtschaft. Gute Nerven sind genauso gefragt wie die Kunst, in der Ungewissheit richtige Entscheidungen zu treffen. Dabei ist das Fundament in der Immobilienbranche solide wie in kaum einem anderen Wirtschaftszweig.“

Impressum

Verlag: Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8
Copyright: Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, 2011
Redaktion: Astrid Grabener v.i.S.d.P., Carl Christopher, Tirza Renberg

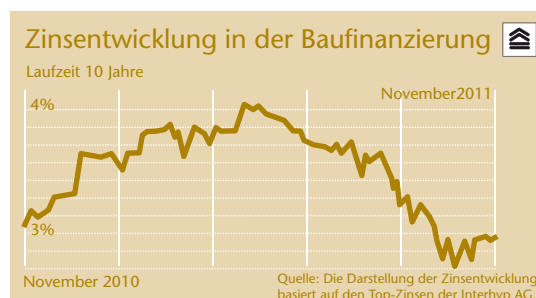
Texte, Bilder, Quellen: Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis GmbH, CMS Hasche Sigle, Cushman & Wakefield Inc., GfK SE Germany, IVG Immobilien AG, Messe München GmbH, HypothekenDiscount.de, Bulwiengesa AG, KfW, CMS Hasche Sigle, Accentro Berlin, Dr. Lübke GmbH, KfW Bankengruppe, Accentro GmbH, empirica / CORPUS SIREO, BNP Paribas Real Estate, DTZ Research Deutschland, Flickr.com, pixelio.de

Layout, Grafik, Satz: Petra Matzen, Grabener Verlag GmbH

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Zinsen bleiben bei besten Anbietern unter Drei-Prozent-Marke

Die Zinsen für Darlehen bewegen sich seit Wochen nahe des 60-Jahres-Tiefs. Eine deutliche Verteuerung des Baugeldes ist nach Angaben des Baugeldvermittlers



HypothekenDiscount in der nächsten Zeit nicht zu erwarten. Die günstigsten Anbieter vergeben Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung für knapp unter drei Prozent. Beim teuersten Institut werden für den gleichen Kredit 4,54 Prozent fällig – ein Aufschlag von 52 Prozent.

Zufriedene Aussteller und Besucher: EXPO REAL 2011 zieht positive Bilanz



Foto: © Messe München GmbH 2011

Trotz der Turbulenzen auf den Finanzmärkten erweist sich die EXPO REAL 2011 als Stabilitätsanker der Branche. Die 14. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen endete mit stabilen Teilnehmerzahlen: Wie im Vorjahr kamen rund 37.000 Teilnehmer zur Messe.

Trotz der weltweit unsicheren Lage meldet die Expo Real, dass dieses Jahr das bisher beste und erfolgreichste für die Messe gewesen sei. Anzahl und Qualität der Besucher hätten sich auf höchstem Niveau befunden. Diese Einschätzung bestätigten auch die Ergebnisse der Besucherbefragung. Insgesamt 97 Prozent der Besucher bewerteten die Messe mit ausgezeichnet bis gut. Die gegenwärtige wirtschaftliche Situation der Branche sahen 71 Prozent der Besucher positiv. Für die künftige Branchensituation erwarten 47 Prozent keine Änderung, 28 Prozent eine Verbesserung und 25 Prozent eine Verschlechterung.

Die Themen auf der Messe drehten sich auch um die aktuelle Schulden- und Währungsproblematik in Europa und ihre Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

Von den 37.000 Teilnehmern entfielen 19.000 auf Fachbesucher und 18.000 auf die Repräsentanten der ausstellenden Unternehmen. Die Top Ten unter den insgesamt 72 Besucherländern waren neben Deutschland – in dieser Reihenfolge – Großbritannien, Niederlande, Österreich, Schweiz, Frankreich, Polen, USA, Tschechische Republik, Russische Föderation und Luxemburg.

Auf der EXPO REAL 2011 stellten insgesamt 1.610 Unternehmen aus 34 Ländern aus. Im Ausland verzeichnete die Messe eine erhöhte Nachfrage nach Fläche. So verdoppelten die Niederlande ihre Ausstellerzahl nahezu. Auch aus Luxemburg war zunehmendes Interesse zu verzeichnen.

EXPO REAL 2011: Das Wichtigste in Kürze

Teilnehmer insgesamt:	37.000
Fachbesucher:	19.000
Repräsentanten der Aussteller:	18.000

Besucherländer: 72

Ausstellerländer: 34

Top-Ten-Besucherländer:

Deutschland, Großbritannien, Niederlande, Österreich, Schweiz, Frankreich, Polen, USA, Tschechische Republik, Russische Föderation und Luxemburg

Steigende Einkommen trotz Verunsicherung

Die aktualisierte Studie GfK Kaufkraft Europa 2011/2012 untersucht die regionalen Niveauunterschiede der Kaufkraft in 42 europäischen Ländern. Trotz der aktuellen Schuldenkrise sowie der Abschwächung der Konjunktur im zweiten Halbjahr bleiben die Aussichten für das verfügbare Einkommen der Haushalte in Europa 2011 ungetrübt. Nach den aktuellen Ergebnissen stehen den europäischen Verbrauchern für das Jahr 2011 ca. 8,5 Billionen Euro für Konsumausgaben oder Sparen zur Verfügung. Dies entspricht einer Kaufkraft von 12.774 Euro pro Einwohner im Durchschnitt der 42 Studienländer. Ausgehend von den für 2010 in vielen Ländern nach oben revidierten Zahlen wird eine Wachstumsrate von 3,1 Prozent für die Kaufkraft der 42 Länder dieses Jahr erwartet. Die EU-15 Mitglieder weisen dagegen nur eine Wachstumsrate von 2,3 Prozent aus.

Nachhaltigkeitsstrategien auf dem Vormarsch

Eine Umfrage unter 85 börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa zum Thema Corporate Sustainability (CS) der IVG Immobilien AG im September 2011 hat beachtenswerte Ergebnisse:

- Als Hauptmotiv sich zu engagieren wird zuerst die Reduzierung des wirtschaftlichen Risikos genannt, gefolgt von der Verbesserung des Image und der Erhöhung der Produktivität.
- 65 Prozent der Unternehmen stellen eine deutliche Nachfrage von CS Belangen seitens der Mieter fest.
- 53 Prozent gaben an, in den kommenden 24 Monaten sog. Green Leases anzustreben.
- 22 Prozent der Unternehmen haben mittlerweile eine eigenständige CS Abteilung installiert.
- Das am häufigsten verwendete Zertifizierungssystem in Europa ist BREEAM.
- Hauptaktivität der Unternehmen in den nächsten beiden Jahren wird auf der Reduktion der CO₂-Emissionen der Gebäude liegen.
- Im europaweiten CS Ranking führen die skandinavischen Länder, auf dem letzten Platz liegt Polen.



Foto: Jeremin Levine. | Flickr.com

New York erfolgreichster Immobilieninvestmentstandort der Welt



Foto: Allie Caulfield - Flickr.com

Zehn der 25 Top-Standorte verzeichnen derzeit die niedrigsten Renditen unter den 50 weltweit bedeutendsten Standorten. Im Juni 2011 lag die durchschnittliche Rendite der Top-25-Standorte 6,3 Prozent unter dem Gesamtdurchschnitt.

- **New York liegt an der Spitze der erfolgreichsten Immobilieninvestmentstandorte der Welt**
- **Investmenttransaktionen: 40 Prozent entfallen auf Büroimmobilien 25 Prozent auf Einzelhandels- und 11 Prozent auf Industrieimmobilien**
- **Die Rhein-Ruhr-Region belegt im Bereich Einzelhandel die zweite Stelle**

In seinem auf der Expo Real veröffentlichten Report Winning in Growth Cities stellt Cushman & Wakefield (C&W) die größten und am schnellsten wachsenden Immobilieninvestmentstandorte der Welt vor. Danach verdrängte im Zeitraum viertes Quartal 2010 bis drittes Quartal 2011 New York London von der Spitze der erfolgreichsten Immobilieninvestmentstandorte der Welt. Die US-Gewerbeimmobilienmärkte haben kräftig aufgeholt und ziehen nun gleich mit dem Erholungsniveau der europäischen Märkte. Das Immobilientransaktionsvolumen betrug:

New York	29,7 Mrd. USD	+ 165,0 Prozent
London	27,3 Mrd. USD	+ 2,4 Prozent
Tokio	18,1 Mrd. USD	- 12,6 Prozent

Die meisten der Top-25-Standorten des Rankings befinden sich in den USA, gefolgt von acht europäischen Standorten. Dort verzeichnete Frankfurt das größte Wachstum mit 126 Prozent bei einem Volumen von 4,3 Mrd. USD. Maßgeblich dazu beigetragen haben zwei Großtransaktionen, der Verkauf der Twin Towers der Deutschen Bank und des Opernturms. Erst an dritter Stelle engagierten sich Investoren im asiatisch-pazifischen Raum, wobei Seoul bei einem Investmentwachstum von 109,1 Prozent (8,3 Mrd. USD) den stärksten Anstieg verzeichnete. Obwohl New York der Standort mit dem höchsten Immobilientransaktionsvolumen ist, interessieren sich international engagierte Investoren am häufigsten für London, gefolgt von Paris, New York, Singapur und Beijing. Die globale wirtschaftliche Unsicherheit habe die Erholung der Märkte in den letzten Monaten gebremst, erläutert Dr. Martin Braun, Leiter der Capital Markets Group von C&W in Deutschland. Institutionelle Investoren setzen weiterhin auf Märkte, die wirtschaftlich und politisch stabil erscheinen und ausreichend hohe Liquidität aufweisen.

Private-Equity-Investoren zunehmend lustlos

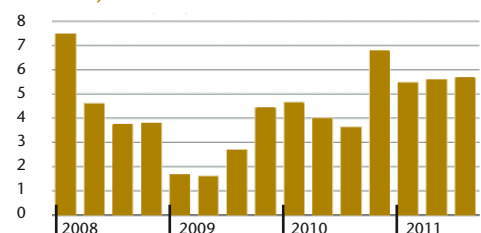
„Private Equity (PE) hat durch die überall zu spürende Unsicherheit einen merklichen Dämpfer bekommen“, sagt Dr. Joachim Dietrich, Kanzlei CMS Hasche Sigle. Viele Marktteilnehmer warteten derzeit aktuell ab. Die Experten bei CMS Hasche Sigle fürchten, dass der PE-Markt in Deutschland eher verhalten agiert, solange die Turbulenzen an den Finanzmärkten nicht abebben. Auch die Geschäftsaussichten der Portfoliounternehmen verschlechtern sich: Die Geschäftsaussichten werden hier um 20 Prozent schlechter eingeschätzt als noch im Mai. Eine Rezession stehe damit allerdings noch nicht bevor. Den PE-Managern sei jedoch die Lust auf neue Deals vergangen. Sämtliche 15 Branchen, die beim FINANCE Private Equity Panel abgefragt werden, haben deutlich an Attraktivität eingebüßt. Am stärksten leiden Maschinenbauer, Chemie- und Elektronikunternehmen. „Gute Targets werden auch in diesen Zeiten gefragt bleiben, denn die Private Equity-Häuser verfügen nach wie vor über viel Kapital“, relativiert Dr. Tobias Schneider, Partner bei CMS Hasche Sigle, den Rückgang der Attraktivitätswerte. „Bei diesen Deals werden auch die Kaufpreise kaum nachgeben, denn der Wettbewerb ist nach wie vor hoch. Weniger gefragte Unternehmen könnten allerdings zu Ladenhütern werden.“

Deutscher Investmentmarkt im Plus

Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien in Deutschland wurden laut CB Richard Ellis (CBRE) in den ersten drei Quartalen 2011 rund 16,8 Milliarden Euro und damit 37 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Mit rund 5,7 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen mit 1,5 Prozent nur leicht oberhalb des Vorquartalswertes, jedoch stellt dies eines der stärksten dritten Quartale seit 2007 dar. In den fünf großen deutschen Investmentzentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden insgesamt 7,15 Milliarden Euro an Transaktionen und somit 34 Prozent mehr als im Vorjahresvergleich registriert. Insgesamt entfallen 39 Prozent des gesamten bundesweiten Investmentumsatzes auf die fünf Top-Standorte. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp zwei Milliarden Euro (+ 97 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum) belegt Frankfurt den ersten Platz vor München mit 1,54 Milliarden Euro (+ 37 Prozent) und Hamburg mit 1,53 Milliarden Euro (+ 55 Prozent).

Immobilientransaktionsvolumen

(in Mrd. Euro)



Quelle: CB Richard Ellis 2011

Wohnungsneubau: Ruhigere Entwicklung im zweiten Halbjahr 2011 erwartet

Der Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe, Dr. Norbert Irsch, rechnet damit, „dass die Zahl der Wohnungsneubauten auf etwa 156.000 Einheiten im Gesamtjahr 2011 steigen wird“. Der Aufwärtstrend im Wohnungsbau dürfte sich auch im laufenden Jahr fortsetzen, allerdings mit nachlassender Dynamik. Im ersten Halbjahr 2011 sind die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt um rund sieben Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das zweite Halbjahr ist mit einer weiteren Expansion allerdings in langsamerem Tempo zu rechnen. Laut dem aktuellen KfW-Indikator Eigenheimbau planten im September 2011 nur noch 29,3 Prozent der im Rahmen des KfW-Wohneigentumsprogramms geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder den Erwerb eines neu gebauten Eigenheims. Gegenüber den vergangenen sechs Monate ist das ein Rückgang um 7,8 Prozent.

Umsätze bei Wohnungsverkäufen legten um 15,6 Prozent zu



Foto: On1stSite | Flickr.com

Besonders in den deutschen Metropolen und deren Speckgürteln liegen Wohninvestments weiterhin hoch in der Gunst der Kaufinteressenten. Das Angebot kann häufig die hohe Nachfrage nicht decken.

Wohnungsverkäufe in Deutschland

- 8,5 Prozent mehr Verkäufe
- Umsätze wachsen stärker als Verkäufe
- Starkes Süd-Nord-Gefälle

ging die Zahl der Wohnungsverkäufe gegen den Trend um 20,7 Prozent zurück. Mit 5.326 verkauften Einheiten konnte Deutschlands viertgrößte Stadt ihren vierten Platz bei den Wohnungsverkäufen jedoch behaupten. „Rund 75 Prozent der untersuchten Großstädte weisen 2010 positive Wachstumswahlen auf“, fasst Mingazzini die Entwicklung zusammen. „Das sind fünf Prozent mehr als 2009.“ Auffallend sei beispielsweise der rasante Anstieg in Frankfurt. Dort wurden 2010 insgesamt 3.264 Wohnungen verkauft, über 25 Prozent mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Wohnungsverkäufe in den 80 deutschen Großstädten legte 2010 um 8,5 Prozent zu. Die Umsätze stiegen sogar um 15,6 Prozent von 15,9 auf 18,8 Mrd. Euro. Das geht aus dem Accentro-Wohneigentumsreport 2011 hervor. „Auf ein starkes 2009 folgte ein noch stärkeres Jahr 2010“, sagt Jacopo Mingazzini, Geschäftsführer der Accentro GmbH. „Und aktuell sieht es ganz danach aus, als könnte das Wachstum bei Umsatz und Transaktionen auch 2011 noch anhalten.“

Spitzenreiter bei den Verkaufszahlen ist erneut Berlin. In Deutschlands größter Stadt erhöhte sich die Zahl der Wohnungsverkäufe um 21,3 Prozent von 14.279 auf 17.324. Auf den weiteren Plätzen folgen München und Hamburg. In München legten die Transaktionen um 9,3 Prozent auf 14.177 verkaufte Wohnungen zu. Hamburg kam mit einem Zuwachs von 9,4 Prozent auf 7.354 verkaufte Einheiten. In Köln

Über ein Drittel des Wohninvestmentvolumens in Berlin

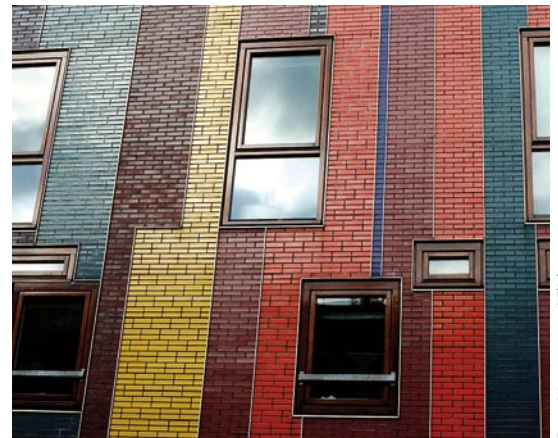


Foto: Matmangum | Flickr.com

Der Anlageschwerpunkt im Wohninvestmentbereich lag laut Dr. Lübke Research mit 1,3 Mrd. Euro (35,4 Prozent) Umsatz eindeutig in Berlin. Die deutsche Hauptstadt ist und bleibt vorerst der liquideste Markt in Deutschland mit beachtlichem Mietpreiserhöhungspotenzial, noch vor München und Hamburg. Gründe hierfür liegen in der prognostizierten Haushaltsentwicklung, der geringen Neubauquote vor allem im Mietwohnungsbau und dem im bundesweiten Vergleich seit 2001 anhaltenden unterproportionalen Bestandszuwachs (2001-2010: 0,15 Prozent p.a.; Deutschland: 0,4 Prozent). Weitere Haupt-Investitionsmärkte waren München mit über 330 Mio. Euro (ca. 2.875 WE), Düsseldorf mit 183,9 Mio. Euro (ca. 2.900 WE) sowie Leipzig mit 87 Mio. Euro (rd. 3.170 WE). Von den Flächenländern konnte Nordrhein-Westfalen mit zwölf Prozent den höchsten Anteil der gehandelten Wohneinheiten verbuchen. Bayern und Sachsen waren mit fast vier Prozent beziehungsweise über drei Prozent an den Wohninvestments beteiligt.

Marktgeschehen durch Portfoliotransaktionen dominiert

Das Gros der Wohninvestments wurde laut einer aktuellen Analyse des Beratungshauses Dr. Lübke durch Portfoliotransaktionen mit einem Umsatzanteil von 60 Prozent (Euro 2,2 Mrd.) generiert. Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro Deal lag bei 504, wobei ein Erlös von 860 Euro pro Quadratmeter generiert wurde. Der mittlere Kaufpreis pro Wohneinheit rangierte bei 51.700 Euro. Im Schnitt konnte ein Transaktionsvolumen von 25,4 Mio. Euro umgesetzt werden. Einzeltransaktionen machten rund elf Prozent (394 Mio. Euro) des Investmentvolumens aus. 41 Wohneinheiten wurden bei den Einzeltransaktionen im Mittel veräußert. Der Quadratmeterpreis lag bei circa 1.380 Euro, der einer Wohneinheit bei 85.700 Euro. Der im Vergleich zu den Portfoliotransaktionen höhere Kaufpreis pro Wohneinheit resultiert u. a. aus einer großen Anzahl eingeflossener Zinshäuser sowie Neubauten bzw. Projektentwicklungen. Share Deals haben einen Investmentvolumenanteil von 29 Prozent (1,06 Mrd. Euro). Durch die Übernahme von 50 Prozent der Colonia Real Estate AG und die im Jahresverlauf erfolgte Aufstockung auf 70 Prozent ist die TAG Immobilien AG für den Großteil der Share Deals verantwortlich.

Büromärkte: Potenzial-Standorte stabiler als A-Standorte



Foto: UggboyluggGirl | Flickr.com

Potenzial-Standorte:

Aachen
Bonn
Bremen
Dortmund
Dresden
Essen
Hannover
Karlsruhe
Leipzig
Mainz
Mannheim
Münster
Nürnberg
Wiesbaden

In vielen deutschen A-Städten wie Frankfurt/Main, München, Düsseldorf oder Berlin ist es angesichts der großen Immobiliennachfrage bereits schwierig geworden, geeignete Objekte zu angemessenen Preisen zu finden.

Die Büromärkte an Potenzial-Standorten entwickeln sich mehrheitlich stabiler als an klassischen A-Standorten. Das belegt eine aktuelle empirica-Studie in 14 deutschen Großstädten. Die Leerstandsrate liegt dort bei der Hälfte der untersuchten Standorte unter fünf Prozent, die Ankaufsrenditen liegen mit Ausnahme von Nürnberg und Bonn deutlich über sechs Prozent. Die Spitzenmieten bewegen sich an allen Standorten zwischen rund zwölf und 13 Euro, nur Dresden und Leipzig sind mit knapp elf Euro günstiger. Der Untersuchungszeitraum 2008 bis 2011 zeigt in den 14 Städten höhere Mietsteigerungen und einen stabileren, weniger volatilen Mietpfad als an den A-Standorten. Auf längere Sicht wird die Stabilität der Potenzial-Standorte noch deutlicher: Die Schwankungsbreite bei den Spitzenmieten ist wesentlich geringer als in den Metropolen. Grund: Die Büromärkte der A-Standorte sind viel stärker an die Zyklen der globalen Wirtschaftsentwicklung angebunden und schwanken entsprechend mit diesen. An den Potenzial-Standorten sind Büroimmobilien hingegen weniger abhängig von konjunkturellen Schwankungen und in stärkerem Maße in regionale Strukturen eingebunden. Im Vergleich zu den Metropolen fällt insbesondere die geringere Spreizung der Mietpreise auf: Die Miethöhe der Mehrzahl der Objekte liegt zwischen fünf und zehn Euro pro Quadratmeter. Demgegenüber ist an A-Standorten häufig eine Verdreifachung der Miete im Topsegment gegenüber dem preisgünstigen Niveau zu beobachten. An diesem Vergleich zeigt sich deutlich die größere Ausdifferenzierung der Lagen für Bürogebäude in Metropolen.

Grundlage der empirica-Studie war die Auswertung von 550.000 Immobilieninseraten (Onlineportale und Tageszeitungen) des Zeitraums 2008 bis 2011 sowie die empirica-Beschäftigungsprognose. Die Großstädte werden in der Studie mit deutschen Metropolen – den klassischen A-Standorten Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt/Main – verglichen.

London: Verstärkte Vermietungsaktivitäten bei Büros

In London City betrug der Flächenumsatz im dritten Quartal insgesamt 115.200 Quadratmeter und liegt damit höher als im Vorquartal (80.800 m²). Die Spitzenmieten in Midtown zogen auf 644 Euro pro Quadratmeter im Jahr an. Getrieben wurde diese Entwicklung vor allem von der Nachfrage der traditionellen West-End-Mieter. Diese verlagern ihre Standorte ostwärts, um dort die Vorteile eines breiteren Angebots und niedrigerer Mieten zu nutzen. Die Spitzenmieten im West End liegen weiterhin stabil bei 1.227 Euro pro Quadratmeter und Jahr und sind damit fast doppelt so hoch wie in Midtown. Insgesamt sind die Mieten im West End im Verlauf der vergangenen zwölf Monate um 18 Prozent gestiegen. „Aufgrund des knappen Flächenangebotes in Mayfair, Soho und St. James verlagern zur Zeit etliche Mieter, die sich traditionell eher im West End ansiedelten, wie zum Beispiel Unternehmen der Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche (TMT), ihre Büros nach Midtown und City“, so Dan Bayley, Managing Director von BNP Paribas Real Estate Central London.

Guter Büroumsatz in Berlin

Im dritten Quartal wurden in Berlin 135.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen Zuwachs von 38 Prozent. Seit Januar wurden insgesamt 411.600 Quadratmeter umgesetzt, rund 29 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. „Im Vergleich der deutschen Top-Fünf-Standorte ist Berlin derzeit der zweitstärkste Markt nach München“, kommentiert Ursula Neißer, Leiterin DTZ Research in Deutschland, das Ergebnis. In den ersten drei Quartalen seien in der bayerischen Hauptstadt 598.000 Quadratmeter vermietet worden. Hamburg (380.000 Quadratmeter), Frankfurt (321.000 Quadratmeter) und Düsseldorf (268.000 Quadratmeter) hätten dagegen deutlich niedrigere Flächenumsätze als Berlin verzeichnet. Für die ersten drei Quartale ermittelte DTZ eine gewichtete Durchschnittsmiete von 12,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das entspricht einer Steigerung von sechs Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Median aus den teuersten neu abgeschlossenen Mietverträgen stieg von 21 auf 22 Euro pro Quadratmeter. Der Büroleerstand ist in Berlin im dritten Quartal um etwa ein Prozent auf 1,5 Millionen Quadratmeter gesunken. Damit hat sich der im zweiten Quartal eingeleitete Trend fortgesetzt. Die Leerstandsquote liegt nun bei 8,4 Prozent.



Foto: Rolf Handke | Pixelio.de