Büromarkt 2.0 – Hybride Konzepte führen zum Wandel

Attraktive Flächen sind heute mehr denn je gefragt – Steigende Spitzenmieten zu erwarten

Börsen-Zeitung, 15.3.2022

Die Finanzierungskonditionen für Immobilien waren 2021 angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nach wie vor günstig. Hinzu kam im zweiten Halbjahr eine Inflationsrate, die die realen Zinsen sinken ließ. Ein weiterer Faktor ist der Mangel an renditebringenden Anlagealternativen, der die Nachfrage treibt. In diesem Umfeld stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2021 auf insgesamt rund 111 Mrd. Euro. Das entspricht einem Plus von 36% gegenüber dem Vorjahreswert.

Unter anderem angesichts mehrerer Großabschlüsse entfiel mehr als die Hälfte des Volumens auf Wohnimmobilien. An zweiter Stelle folgte das Segment Büro mit knapp einem Viertel der Umsätze. Damit wurden Objekte dieser Assetklasse wieder spürbar mehr gehandelt als im Jahr zuvor.

Aktuelle Studie

Um attraktive Investmentchancen zu nutzen, ist Markttransparenz von besonderer Bedeutung. Gerade ausländische und institutionelle Anleger sind auf fundierte Analysen ihnen unbekannter Märkte angewiesen, wie auch der deutschen B-Standorte. In ihrer neuen Studie „Regionale Immobilienzentren 2022“ ermöglicht die DZ Hyp einen umfassenden Einblick in 19 Standorte mit breiter regionaler Streuung. Untersucht wird die Entwicklung der Büro- und Einzelhandelsmärkte in Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg. Zur besseren Einordnung erfolgt ein Vergleich der Ergebnisse mit den sieben deutschen Top-Standorten.

Die 19 betrachteten Standorte verzeichnen zusammen einen Büroflächenbestand von 114,5 Mill. m² und damit fast ein Drittel der in Deutschland verfügbaren Fläche. Auf die zwölf Oberzentren entfallen rund 32 Mill. m². Die Standortgröße reicht von 1,5 Mill. in Augsburg bis zu 4,6 Mill. m² in Hannover, dem größten Büromarkt unterhalb der sieben Metropolen. Der Büroflächenumsatz konnte 2021 gegenüber dem Vorjahr zulegen und fiel insgesamt mit 3,9 Mill. m² um ein Fünftel höher als im Vorjahr aus. Dennoch sind die Vermietungsaktivitäten noch spürbar vom Niveau vor der Corona-Pandemie entfernt. 2020 und 2021 ergab sich für die Top-Standorte ein kumulierter Büroflächenneuzugang von 2,7 Mill. m².

Von
Steffen Günther

Bereichsleiter
Gewerbekunden
Institutionelle &
Internationale
bei der DZ Hyp AG

Attraktive Flächen gefragt

Die Leerstandsquote weitete sich 2021 wie im Vorjahr aus. Dazu hat vor allem die angezogene Bautätigkeit beigetragen. Die vor der Pandemie verknappte Angebotslage hat sich dadurch etwas entspannt, weil auch größere Büroflächen wieder kurzfristig verfügbar sind. Steigende Leerstände gingen in der Vergangenheit meist mit rückläufigen Spitzenmieten einher. Diese Entwicklung war im vergangenen Jahr im Durchschnitt der untersuchten Standorte jedoch nicht zu beobachten. Die Leerstände beziehen sich eher auf nicht mehr zeitgemäße Flächen. Moderne Büros sind hingegen dringend erforderlich.

Der Großteil des Bestands ist bereits über 30 Jahre alt und kann immer weniger die heutigen Anforderungen der Mieter erfüllen. Zudem lassen sich in den alten Gebäuden die Zuschnitte für die während der Corona-Pandemie entwickelten Konzepte zum hybriden Arbeiten, die das Büro zur Kommunikationszentrale aufwerten sollen, schwerer umsetzen.

Vor diesem Hintergrund ist auch das Investoreninteresse weiterhin hoch. Anleger priorisieren aber Flächen, die dem Wunsch nach agilen und zeitgemäßen Arbeitsformen, Digitalisierung und Nachhaltigkeitsstandards Rechnung tragen. Insofern zeichnet sich schon jetzt ab, dass Environment-, Social-, Governance(ESG)-Richtlinien zunehmend ein wichtiges Kriterium werden. Unter Druck geraten folglich ältere Objekte in schwächeren Lagen, die den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Der vor der Pandemie hohe Anstieg der Mieten setzte sich zwar nicht fort. Aber nach der 2020 stabilen Entwicklung zogen die Spitzenmieten 2021 bereits wieder leicht an. In den Oberzentren betrug die durchschnittliche Spitzenmiete Ende vergangenen Jahres 15,60 Euro je m² und damit 1,8% mehr als 2020. Der günstigste regionale Standort war Darmstadt mit 13,40 Euro pro m². In Hannover, Leipzig und Mannheim lag der Quadratmeterpreis mit 17,00 Euro spürbar darüber.

An den sieben Top-Standorten fiel der Mietanstieg mit durchschnittlich 2,9% kräftiger aus. Die Bandbreite reicht von 24,00 Euro in Stuttgart bis zu 42 Euro in Frankfurt. Der Trend anziehender Spitzenmieten dürfte weiter anhalten. Denn Kommunikation und Teamwork werden stärker im Fokus stehen. Die Bereitschaft, dafür höhere Mieten zu zahlen, besteht, denn das Angebot entsprechender Flächen ist knapp.

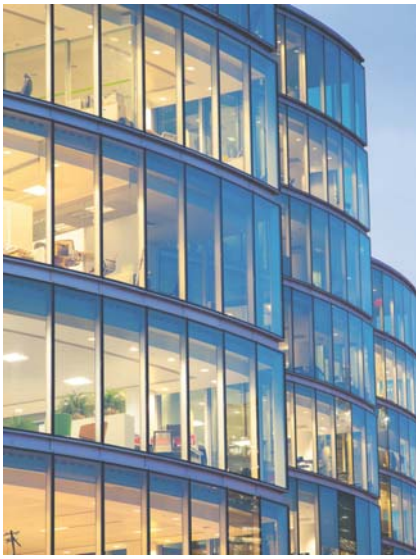


Foto: Adobe Stock/alice photo

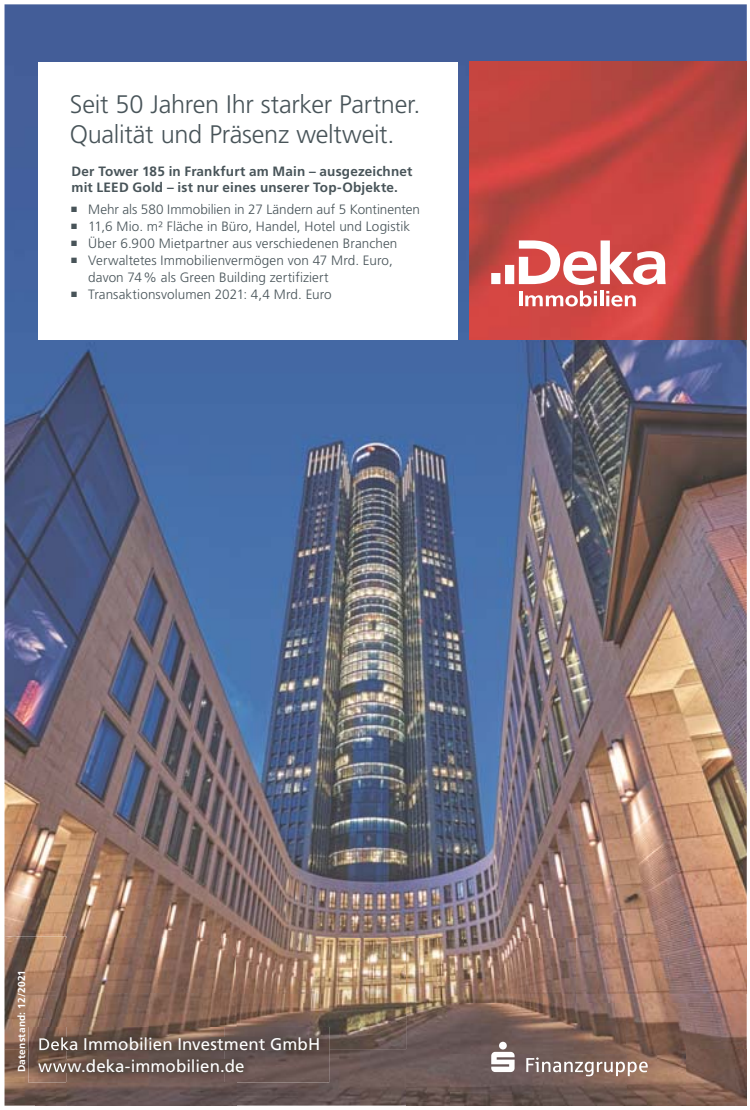
Mietrenditen sinken weiter

Das hohe Anlegerinteresse an erstklassigen Büroobjekten ließ die anfänglichen Mietrenditen 2021 erneut sinken. Diese gaben gegenüber 2020 insgesamt um einen Zehntelprozentpunkt nach und fielen auf ein historisches Tief. Im vergangenen Jahr reichte die Spanne an den sieben Top-Standorten von 2,5% in Berlin bis zu 3,0% in Köln. In den Oberzentren war die Renditespreizung größer. Die niedrigsten Mietrenditen entfielen auf die beiden dynamisch wachsenden sächsischen Städte Dresden und Leipzig mit 3,4 beziehungsweise 3,5%. Beim Gros der Oberzentren lag der Wert bei rund 4%. Lediglich in Bremen war das Renditeniveau um einen halben Prozentpunkt höher. Von einem weiteren Rückgang der Renditen ist auch für das laufende Jahr auszugehen.

Hybride Konzepte dürften zwar zu einem moderat rückläufigen Büroflächenbedarf führen. Dieser geht aber auch aufgrund der alterungsbedingt sinkenden Anzahl an Erwerbspersonen zurück. An attraktiven Bürostandorten werden sich diese Effekte kaum zeigen. Ein Aspekt ist das nach wie vor vorhandene Wachstumspotenzial vieler Städte. Zudem ist es gut möglich, dass Unternehmen nicht mehr benötigte Flächen aufgeben und Bürostandorte auf attraktive Städte konzentrieren.

> *„Um attraktive Investmentchancen zu nutzen, ist Markttransparenz von besonderer Bedeutung. Gerade ausländische und institutionelle Anleger sind auf fundierte Analysen ihnen unbekannter Märkte angewiesen, wie auch der deutschen B-Standorte.“*

Die Chancen stehen also gut, dass mit dem „Büromarkt 2.0“ die Nachfrage weiter anzieht. Wie sich der Ukrainekrieg am langen Ende auswirkt, ist derzeit jedoch unklar. Die aktuellen Geschehnisse sind in erster Linie überaus besorgniserregend für die Menschen und führen zu unermesslichem Leid. Die Folgen für die Volkswirtschaft und damit auch die Immobilienwirtschaft bleiben abzuwarten.



Veränderte Spielregeln im Immobiliensektor

Fortsetzung von Seite B5

- 3. Die Immobilie hat durch ihre Verbräuche direkten Einfluss auf den CO_2-Fußabdruck des Nutzers. Unternehmen können so ihren Corporate Carbon Footprint verbessern und damit perspektivisch entstehende Kosten etwa aus dem Klimaschutzgesetz vermeiden.

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz lohnen sich auch deshalb, weil Immobilienentwickler und Unternehmen eine ganze Reihe an Fördermöglichkeiten nutzen und so die Amortisation ihrer Investitionen auf einen betriebswirtschaftlich attraktiven Zeitraum verkürzen können. Der einfache Rat lautet also: vor der Investition immer die geeigneten Fördertöpfe von Bund und Ländern prüfen.

Welche Möglichkeiten bieten sich nun, um die Energieeffizienz nachhaltig zu steigern? Erneuerbare Energien sollten in umfassendem Maßstab zur Wärmeerzeugung berücksichtigt werden. Die Maßnahmen dazu sind vielfältig und reichen vom Einsatz von Solarthermie in Kombination mit Wärmepufferspeichern über Fotovoltaik bis hin zu Umweltwärme, etwa in Form der heutzutage vielfach propagierten Wärmepumpen. Sinnvoll sind vor allem Wärmepumpen im Zusammenspiel mit Fotovoltaikanlagen, da der produzierte Strom direkt für einen Teil des Betriebs genutzt werden kann. Durch die Entwicklung der Stromspeichertechnologie kann dieser Anteil künftig noch vergrößert werden. Ebenfalls substanziell zu einem möglichst niedrigen Energieverbrauch beitragen können Investitionen etwa in eine bessere Dämmung, sparsamere Anlagentechnik oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

> *„Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz lohnen sich auch deshalb, weil Immobilienentwickler und Unternehmen eine ganze Reihe an Fördermöglichkeiten nutzen und so die Amortisation ihrer Investitionen auf einen betriebswirtschaftlich attraktiven Zeitraum verkürzen können.“*

Weiteres Handlungsfeld

Ein weiteres Handlungsfeld ist neben der Steigerung der Energieeffizienz eine intelligente Energiebeschaffungsstrategie. Diese umfasst mehrere Aspekte, die letztlich ineinandergreifen. Zunächst ist es sinnvoll, im Zuge einer Ausschreibung den optimalen Strompreis zu erhalten, wozu Festpreise, Tranchenmodelle oder die Beschaffung über den Spotmarkt gehören. Dabei bietet sich Grünstrom als Teil des Pakets an, der aus Erneuerbare-Energien-Anlagen stammt und bei dessen Produktion kein CO_2 angefallen ist. Der Bezug von Ökostrom erfüllt dabei noch zusätzliche Zwecke, da viele Unternehmenskunden einen entsprechenden Nachweis fordern und auch manche Förderungen etwa von E-Mobilität daran gebunden sind.

Immer größere Bedeutung erhalten sogenannte Power Purchase Agreements (PPAs), womit sich Betreiber oder Unternehmen die Stromerzeugungsleistung von Windkraftanlagen sichern, die nach 20 Jahren das Ende der Erneuerbare-Energien-Gesetz(EEG)-Förderung erreicht haben, oder aus einem Pool von Anlagen zur Erneuerbare-Energie-Erzeugung. Diese Verträge sind gerade bei hohem Strombedarf eine interessante Lösung. Die Energiebeschaffung wird schließlich durch eine mögliche Eigenerzeugung abgerundet, etwa per Fotovoltaik, Blockheizkraftwerke oder Windenergie. Statt vom Strommarkt abhängig zu sein, wird ein Teil des Strombedarfs so auf eigene Rechnung hergestellt. Bei regenerativen Produktionsarten fällt damit das Energiepreisrisiko komplett weg – und sichert gegen steigende Preise für CO_2-Zertifikate ab.

Die skizzierten Handlungsfelder betreffen keinesfalls nur Neubauten, bei denen intelligente Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Energie bereits frühzeitig in die Entwicklung einfließen oder die bereits eine gute Energieeffizienz aufweisen. Da die Nachfrage nach nachhaltig konzipierten Neubauten das Angebot auf vielen Immobilienmärkten teils deutlich übersteigt, lohnt es sich auch, den Blick zu weiten und Bestandsimmobilien in Betracht zu ziehen, die ein gutes Potenzial für eine Transformation hin zu ESG-konformen Immobilien aufweisen.

> *„Wer nun frühzeitig Maßnahmen zur Energieeffizienz und zur Energiebeschaffung ergreift und auf seine Bedürfnisse zuschneidet, stellt sich angesichts der aktuellen ökologischen, sozialen und nicht zuletzt geopolitischen Herausforderungen zukunftssicher auf und wird künftig deutlich unabhängiger agieren können.“*

Mit anderen Worten: Aus braunen Immobilien können anhand einer Vielzahl gezielter Maßnahmen grüne Immobilien gemacht werden – was den nachhaltigen Gedanken nur unterstreicht.

Letztlich ist es sinnvoll, Energie als Querschnittsthema zu betrachten. Dieses betrifft alle Akteure in der Immobilienbranche, Entwickler genauso wie Investoren und Nutzer. Wer nun frühzeitig Maßnahmen zur Energieeffizienz und zur Energiebeschaffung ergreift und auf seine Bedürfnisse zuschneidet, stellt sich angesichts der aktuellen ökologischen, sozialen und nicht zuletzt geopolitischen Herausforderungen zukunftssicher auf und wird künftig deutlich unabhängiger agieren können.