

# MARKTBERICHT BÜRO DEUTSCHLAND

2. Halbjahr 2016



## I. UNSER EXPERTENSTATEMENT

### STARK UMWORBEN: BÜROIMMOBILIEN IN TOP-LAGEN

Der Run auf deutsche Office-Immobilien ist seit Jahren ungebrochen. Ob Mietpreisentwicklung oder Flächenumsatz: Das „Barometer“ klettert beständig nach oben. Investitionen in Büroimmobilien sind gefragt wie nie: Primär hochwertige Objekte, vornehmlich in den Top 5-Standorten (Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München). Allein der Mangel an verfügbaren Produkten bremst das Transaktionsvolumen: EUR 7,6 Mrd. wurden im ersten Halbjahr 2016 in diese Assetklasse investiert und damit ein Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum.

42% des gesamten Transaktionsvolumens fällt auf Büroimmobilien →

Das gesteigerte Sicherheitsbedürfnis der Investoren und das günstige Investitionsumfeld werden weiterhin für eine starke Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien sorgen. Eine Änderung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank zeichnet sich derzeit nicht ab, Finanzierungen bleiben auf günstigem Niveau und lassen die Immobilienpreise steigen. Wer im Markt für Büroimmobilien in Zeiten von Produktknappheit und hohen Preisen langfristig investieren möchte, muss nicht nur den Markt verstehen, sondern auch zukünftige Trends erkennen.

Starke Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien ↗

Welche Immobilien in der Assetklasse Büro zukünftig gefragt sind, wird zunehmend von den Anforderungen der Menschen bestimmt sein, die dort arbeiten. Unternehmen müssen umdenken. Um sich für Talente attraktiv zu halten, spielt die Auswahl des Standorts eine immer wichtigere Rolle. Das Büro der Zukunft sollte optimal ohne PKW erreichbar sein, in wenigen Gehminuten sind Erledigungen des Alltags möglich. „Walkability“ nennt sich der Trend, der in den USA bereits seit einigen Jahren die Anforderungen an das moderne Office bestimmt, den wir zukünftig auch in Deutschland erwarten können. Große moderne Firmen setzen voll auf diesen Trend.

Zukunftstrend Walkability

André Zucker  
Geschäftsführer Real Estate

## II. MARKTDATEN IM BLICKFELD

### GUTE KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

#### BIP 2016

**Starthalbjahr mit viel Elan** – Mit einem schwungvollen Start ist die deutsche Wirtschaft ins erste Jahr gestartet. Für das Jahr 2016 ist ein Wachstum von 1,8 % gegenüber 2015 prognostiziert.

Prognose BIP-Entwicklung 2017

**+ 1,6 %**

Trend: ↗

#### Arbeitsmarkt

**Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordhoch** – In Deutschland sind so viele Menschen beschäftigt wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die Nachfrage nach Arbeitskräften resultiert primär aus dem Dienstleistungssektor. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt bei 43,5 Mio. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,1 % liegt Deutschland im europäischen Vergleich auf Platz drei.

Zahl der Erwerbstätigen (August 2016)

**43,5 Mio.**

Trend: →

#### Büro-Spitzenrenditen

**Renditen rückläufig** – Der Mangel an verfügbaren Objekten führt weiter zu steigenden Preisen. Das gilt vor allem für hochwertige Objekte. Entsprechend haben die Spitzenrenditen in einzelnen „Big-7“-Städten erneut leicht nachgegeben. Mittelfristig dürften die Renditen zumindest stabil bleiben.

Büro-Spitzenrenditen „Big 7“ Juni 2016

**3,9 %**

Trend: ↘

#### Transaktionsvolumen Büromarkt

**Investoren suchen wieder Büros** – Die Assetklasse Büro ist weiter stark gefragt. Sie macht mit 42 % Transaktionsvolumen den größten Anteil am Markt für Gewerbeimmobilien aus. Deutsche Akteure investieren dabei mehr als 70 % des Gesamtvolumens.

Büromarkt-Transaktionen HJ1 2016

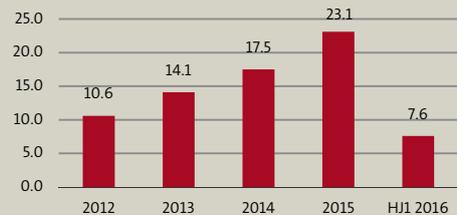
**EUR 6,8 Mrd.**

Trend: →

Ø Büro Spitzenrenditen „Big-7“ in %, 2012-2016



Transaktionsvolumen Büromarkt in Mrd. EUR, 2012-2016



#### Mietpreisentwicklung

**Überwiegend stabil** – Die Spitzenmieten - in den „Big 7“ sind im ersten Halbjahr 2016 weiter gestiegen. Frankfurt liegt mit EUR 36,50 pro Quadratmeter auf Platz eins. Die anhaltend hohe Nachfrage nach anspruchsvollen Büroflächen lässt für das zweite Halbjahr einen weiteren Anstieg erwarten.

Anstieg Spitzenmieten „Big 7“ HJ1 2016

**+ 2,1 %**

Trend: ↗

#### Büroflächenumsatz

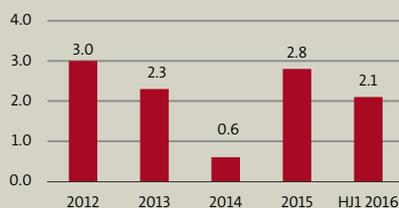
**Gebremste Mietdynamik** – Mit insgesamt rund 1,8 Mio. m<sup>2</sup> lag der Halbjahres-Flächenumsatz in den „Big 7“ über dem Vorjahresniveau (HJ1 2015: 1,64 Mio. m<sup>2</sup>).

Flächenumsatz „Big 7“ HJ1 2016

**+ 1,8 %**

Trend: ↗

Ø Anstieg Spitzenmieten „Big 7“ in %, 2012-2016



Ø Büroflächenumsatz „Big 7“ in Mio. m<sup>2</sup>, 2012-2016



### III. UNTER DIE LUPE GENOMMEN

#### WALKABILITY – “500 FEET FROM FOOD, FITNESS, FUN“

Heute lebt bereits die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten, 2050 werden es zwei Drittel sein. Doch wie werden diese Menschen leben und arbeiten? Und nach welchen Kriterien werden Unternehmen zukünftig ihren Standort wählen, um attraktiv für qualifizierte Mitarbeiter zu sein? Bereits jetzt zeichnet sich eine globale Entwicklung ab, die unser Lebenskonzept immer stärker bestimmt: die Verschmelzung von Freizeit und Beruf. Die Zahl von Doppelverdiener-Haushalten steigt, Zeit ist für Berufstätige ein knappes Gut. Kurze, effiziente Wege werden immer wichtiger. Diese veränderten Bedürfnisse führen zu fließenden Übergängen zwischen Freizeit und Beruf und wirken sich auch auf die Anforderungen an Büroimmobilien aus.

50 % der Weltbevölkerung  
Lebt in Städten

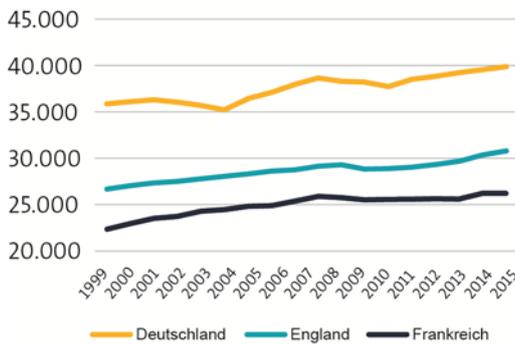
Der Begriff „Walkability“ steht für das, was ein urbanes Quartier zu einem Ort macht, an dem Leben und Arbeiten zugleich möglich ist. Geschäfte, Schulen, Arztpraxen, Gastronomie und Parks sind vom Arbeitsplatz aus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Ein eigener PKW ist dank der optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nicht notwendig. Stadtkerne, die eine Verschmelzung von Leben und Arbeiten perfekt ermöglichen, sind für viele Menschen attraktiv. Es sind nicht nur Akademiker und Kreative, die es in Quartiere mit Walkability-Faktor zieht. Die Tätigkeit dieser Berufsschicht gilt allerdings als Voraussetzung für Innovationen. Diese treiben die wirtschaftliche Entwicklung eines „Walkable“-Standorts voran und machen ihn für Unternehmen und weitere Talente nachhaltig interessant.

Verschmelzung von  
Freizeit und Beruf steigt

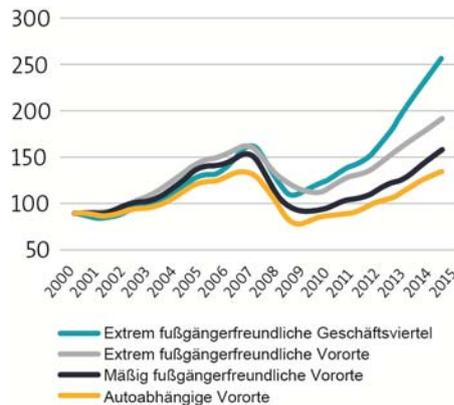
#### WARUM IM EINE IMMOBILIE MIT WALKABILITY-FAKTOR INVESTIEREN?

- Stabiles und starkes Kapitalwachstum
- Konjunkturunabhängigkeit
- Weniger Leerstand
- Höhere Einzelhandelsumsätze
- Nachhaltig höhere Mieten

#### BESCHÄFTIGUNG IM WISSENS- UND TECHNOLOGIE-INTENSIVEN SEKTOR



#### KAPITALZUWACHS VON „WALKABLE OFFICES“ AM BEISPIEL VON US-CITIES



Quellenangabe: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision.

**Unser Fazit:** Wer in Büro-Immobilien investieren möchte, sollte Objekte mit Walkability-Faktor im Blick behalten. Studien zeigen, dass der Kapitalzuwachs bei Immobilien in diesen Lagen besonders stark ist. Das Interesse an diesen Lagen sollte zukünftig steigen.

## IV. AUSBLICK

### WER INVESTIEREN MÖCHTE, SOLLTE SEINEN AKTIONSRADIUS ERWEITERN

Die allgemeine Aufgeregtheit über den Brexit hat sich weitgehend gelegt, die Unsicherheit über die Folgewirkungen für die Märkte in Europa bleibt aber bestehen. Bislang zeigt sich die deutsche Wirtschaft vom Votum der Briten wenig beeindruckt und dürfte sich weiterhin auf einem soliden Wachstumspfad bewegen.

Solides Wachstum  
der deutschen Wirtschaft

Auch Deutschlands Büroimmobilienmarkt bleibt unter Spannung. Zwar wird das Transaktionsvolumen des Vorjahres wohl 2016 nicht mehr erreicht, jedoch ist dies keineswegs Indiz für nachlassendes Interesse, sondern vielmehr Ausdruck des unzureichenden Produktangebots. Der anhaltende Nachfrage-Überhang wird weiterhin dafür sorgen, dass es für Mieten und Kaufpreise hochwertiger Objekte nur eine Trendrichtung gibt: Aufwärts.

Büromarkt bleibt unter Spannung

Da die besondere Strahlkraft der bevorzugten deutschen Metropolstädte die Renditekompression bei Top-Immobilien weiter verstärken wird, empfehlen wir kaufwilligen Investoren, ihren Aktionsradius konsequent zu erweitern. Gute Objekte in Zweitlagen der Big-7-Städte, insbesondere attraktive Teilmärkte abseits der Zentren, ermöglichen oft deutlich höhere Rendite-Risiko-Spreads. Dabei sind sie in puncto Sicherheit ähnlich zu beurteilen, wenn langfristige Mietverträge, Mietenattraktivität, gute Mieterbonität und hochwertige Objektqualität sichergestellt sind.

Bieten interessantes Rendite-  
Risiko-Profil: Gute Objekte in  
Zweitlagen

### MIT WALKABILITY-FAKTOR: DOCK IMMOBILIE IM MEDIENHAFEN DÜSSELDORF



Quelle: KGAL/ Thomas Fischer

#### KGAL Expertise im Bereich Immobilien

- Seit 1968 im Immobilienmarkt
- EUR 7,9 Mrd. verwaltetes Investitionsvolumen
- 71 Mitarbeiter im Immobilienbereich
- 154 Immobilienfonds und Private Placements
- Erwerb von mehr als 1.000 Immobilien

#### Kontakt

André Zücker MRICS  
Real Estate, Geschäftsführer  
KGAL Investment Management GmbH & Co. KG  
Tölzer Straße 15 • 82031 Grünwald  
E-Mail: [andre.zuecker@kgal.de](mailto:andre.zuecker@kgal.de)

#### Quellenangaben:

CBRE: Deutschland Büroinvestmentmarkt Q2 2016 (Juni 2016)  
<https://researchgateway.cbre.com/layouts/GKCSearch/DownloadFile.ashx?PublicationID=MzUzOTg%253D&user=cm94YW5hLm5hdW1hbm5Aa2dhbC5kZQ%253D%253D>  
(23.09.2016). JLL: Büromarktüberblick 2/2016: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/681/buromarktueberblick> (23.09.2016). Statista: Arbeitslosenquote (2016): <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1239/umfrage/aktuelle-arbeitslosenquote-in-deutschland-monatsdurchschnittswerte/> (23.09.2016). Statista: BIP (2016): <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/73760/umfrage/entwicklung-des-realen-bip-in-deutschland-bis-2011/> (23.09.2016).

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.