

MARKTBERICHT BÜRO DEUTSCHLAND

2. Halbjahr 2015



I. UNSER EXPERTENSTATEMENT

BERLIN 2.0: BÜROIMMOBILIEN IN DER HAUPTSTADT GEFRAGT WIE NIE

Berlin ist hip. Ob Politik, Wirtschaft, Kultur oder Gesellschaft – die Stadt ist gefragt wie nie. Die Mischung aus weltpolitischer Bedeutung, kreativem Entrepreneurship sowie gesellschaftlichem und kulturellem Leben verleiht der Stadt ihre Anziehungskraft. Einen Standort in der Hauptstadt zu haben, gehört immer mehr zum „Must-have“ für große Unternehmen und Institutionen. Vor allem aber die Start-ups oder Freelancer der kreativen Szene drängen an die Spree.

Berlin ist gefragtester deutscher Investitions-Standort ➔

Vor zehn Jahren wurde die TMT-Branche (Technologie, Medien, Telekommunikation) noch oft belächelt – manche Großmieter von heute wie z. B. Zalando gab es schlicht noch nicht. Heute machen diese Unternehmen mit rund 40 % den größten Anteil am Büromietmarkt der Hauptstadt aus – Wandel und Wachstum prägen die Branche – das wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus: Die architektonischen Ansprüche an die Büroimmobilien ändern sich. Statt reiner Prestigeobjekte sind zunehmend Gebäude mit „Wellness-Faktor“ gefragt.

TMT-Branche macht größten Anteil am Berliner Büromarkt aus ➔

Wirft man einen Blick nach London, sieht man, wie sich die Arbeitswelt ändert: Das Headquarter von Google mit seinem großzügigen Lounge-Bereich und Sitzcken gleicht eher einem angesagten Coffeeshop als einem Büro. In vielen Büros in den USA gehört ein eigener Fitnessbereich für die Angestellten längst zur Basisausstattung. Man darf gespannt sein, wann sich dieser Trend von Berlin ausgehend in Deutschland durchsetzt.

Google Headquarter London: Mehr Lounge als Büro

Ebenso bleibt abzuwarten, wie die Mietpreise wachsen werden, wenn Berlin sich so weiterentwickelt. Hohe Mietpreise sind zwar für die Immobilienbranche grundsätzlich positiv. Gerade für junge Start-up-Unternehmen kann dies aber auch eine Gefahr darstellen: Die vergleichsweise moderaten Mieten haben Berlin für kreative Köpfe lange bezahlbar und interessant gemacht. Steigen die Preise stark, wächst auch die Gefahr, dass Städte wie Berlin ihre dynamische Gründerkultur verlieren.

Steigende Mieten gefährden typische Berliner Start-up-Kultur

André Zücker
Geschäftsführer Real Estate

II. MARKTDATEN IM BLICKFELD

GÜNSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

BIP 2015

Starthalbjahr mit Elan – Konjunkturbarometer weiter positiv. Im Jahr 2015 wird das BIP laut Prognose um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr wachsen. Für 2016 ist ein Wachstum von 1,9 % gegenüber 2015 prognostiziert.

Prognose BIP-Entwicklung 2016

+ 1,9 %

Trend: ↗

Arbeitsmarkt

Solider Arbeitsmarkt – Die konjunkturelle Belebung im ersten Halbjahr führte erneut zu einem anhaltenden Beschäftigungsaufschwung. Der deutsche Arbeitsmarkt weist nun 42,8 Mio. Erwerbstätige aus. Die europaweit vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote sank weiter auf 6,6 %.

Zahl der Erwerbstätigen (Juli 2015)

42,8 Mio.

Trend: →

Büro-Spitzenrenditen

Weitgehend stabil – Der Mangel an verfügbaren Objekten führt an Einzelstandorten weiterhin zu steigenden Preisen. Das gilt vor allem für Top-Objekte. Entsprechend haben die Spitzenrenditen in einzelnen „Big-7“-Städten nochmals leicht nachgegeben. Mittelfristig dürften sich die Renditen stabilisieren.

Büro-Spitzenrenditen „Big 7“ HJ1 2015

4,3 %

Trend: →

Transaktionsvolumen Büromarkt

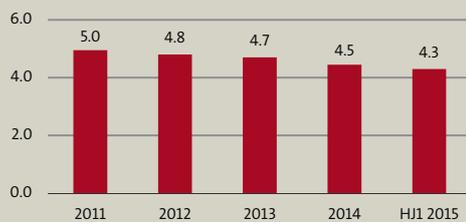
Investoren suchen primär Büros – Die Assetklasse Büro bleibt das meist gehandelte Segment im Markt für Gewerbeimmobilien. 42 % des gesamten Transaktionsvolumens entfielen im ersten Halbjahr 2015 auf Büroobjekte. Der Anteil internationaler Investoren erhöht sich auf 46 %.

Büromarkt-Transaktionen HJ1 2015

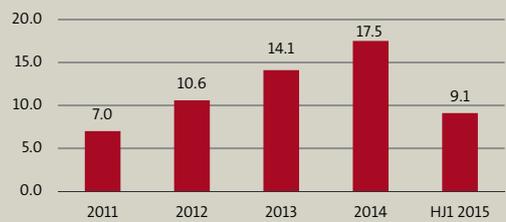
EUR 9,1 Mrd.

Trend: →

Ø Büro Spitzenrenditen „Big-7“ in %, 2011-2015



Transaktionsvolumen Büromarkt in Mrd. EUR, 2011-2015



Mietpreisentwicklung

Tendenz steigend – Die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den „Big 7“ entwickeln sich im ersten Halbjahr 2015 positiv. Vor allem in der Hauptstadt steigen die Mietpreise deutlich: Die Spitzenmietpreisentwicklung in Berlin liegt in den ersten beiden Quartalen 2015 bei +4,5 %. Es ist weiterhin mit anhaltender Nachfrage zu rechnen.

Anstieg Spitzenmieten „Big 7“ HJ1 2015

ca. + 1,4 %

Trend: ↗

Büroflächenumsatz

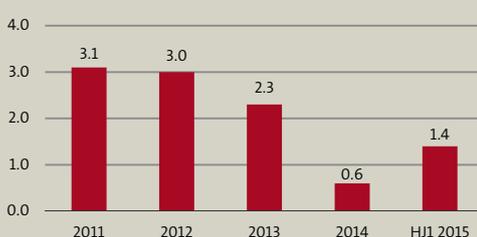
Mietdynamik – Mit insgesamt rund 1,57 Mio. m² ist der Halbjahres-Flächenumsatz in den „Big 7“ im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht gestiegen. (HJ1 2014: 1,38 Mio. m²).

Flächenumsatz „Big 7“ HJ1 2015

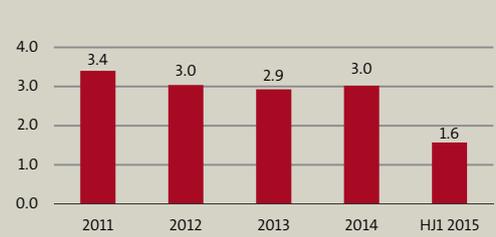
1,57 %

Trend: →

Ø Anstieg Spitzenmieten „Big 7“ in %, 2011-2015



Ø Büroflächenumsatz „Big 7“ in Mio. m², 2011-2015



III. UNTER DIE LUPE GENOMMEN

WAS MACHT BERLIN SO SEXY?

Die Hauptstadt boomt. Ob Bruttoinlandsprodukt, Kaufkraft oder Bevölkerungsprognose – die wirtschaftlichen Kennzahlen Berlins sprechen für sich. Mit einem Bruttoinlandsprodukt von EUR 109,2 Mrd. liegt Berlin derzeit vor Hamburg und München auf Rang eins der deutschen Städte. Das Bevölkerungswachstum liegt bei 7,2 % und liegt damit deutlich über Hamburg und München, die 2013 ein Bevölkerungswachstum von 0,9 % bzw. 1,8 % vorzuweisen hatten.

Wirtschaftliche Dynamik ↗

Welche Entwicklung Berlin im vergangenen Jahrzehnt zurückgelegt hat, zeigt sich besonders deutlich am Beispiel der Kaufkraft: Seit 2005 ist das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen der Berliner Privathaushalte (die Kaufkraft) um 17,5 % auf EUR 65,6 Mrd. gestiegen. Die Kaufkraft der Hauptstadt liegt laut der GfK-Kaufkraftstudie 2015 mit EUR 19.649 pro Einwohner auf Platz 11 der deutschen Großstädte. 2005 lag die Hauptstadt noch auf Platz 25, mit EUR 16.454 pro Kopf war die Kaufkraft der Berliner unterdurchschnittlich.

Es ist nicht die wirtschaftliche Entwicklung allein, die Berlin so attraktiv macht. Die hohe Konzentration von IT-Unternehmen, die maßgeblich für die ökonomische Entwicklung und die Prägung der Metropole verantwortlich ist, unterscheidet die Hauptstadt von den anderen deutschen Top-Städten. Die IT-Branche soll Berlin einer Studie zufolge bis 2010 rund 100.000 zusätzliche Arbeitsplätze verschaffen. Darüber hinaus ist in Berlin eine ausgeprägte Gründungsdynamik festzustellen: Mehr als 40.000 Gewerbenueuerichtungen wurden 2014 gezählt, in Hamburg waren es im selben Jahr 17.573, in Düsseldorf wurden in diesem Zeitraum 6.970 neue Gewerbe angemeldet.

Hohe Konzentration von IT-Unternehmen

Insgesamt haben sich 2014 rund 350 Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Berlin entschieden, das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Während diese Zahlen (eher) den konjunkturellen Schwankungen unterliegen, bietet die Vielzahl von Fach- und Hochschulen ein stabiles Fachkräfte-Potential das Berlin auch zu einem konkurrenzfähigem Wissenschaftsstandort macht.

Berlin als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

IM PORTFOLIO DER KGAL: JANNOWITZ-CENTER BERLIN



Stadtteilzentrum an der Spree: Jannowitz-Center

(Foto: KGAL/Branislav Jesic Photography)

Unser Fazit: Berlin hat in den vergangenen Jahren eine regelrechte Aufholjagd zurückgelegt. Inzwischen ist es laut zahlreicher Analysen die Stadt mit den besten Investimentaussichten Europas. Eine hohe wirtschaftliche Dynamik, exzellente Infrastruktur und internationales Renommee machen Berlin zu einem der Player unter den europäischen Top-Bürostandorten.

IV. AUSBLICK

GENAUE MARKTBEOBACHTUNG ERFORDERLICH

Halb Lounge, halb Office: Die Verschmelzung von Arbeitswelt und Freizeit verändert die Anforderungen an Büroimmobilien: Neue Mietkonzepte, kürzere Mietvertragslaufzeiten und die Integration von Fitness- oder Foodcornern gehören zu den Kriterien für den Erfolg einer Büroimmobilie von morgen.

Neue Anforderungen
an Büroimmobilien

Ebenso können sich die Anforderungen an Standorte verändern: Optimale Erreichbarkeit und die Nähe zu Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs steigern aus Arbeitnehmersicht die Attraktivität eines Arbeitsplatzes und sind für die Mikrolage einer modernen Büroimmobilie entscheidend. Auf der anderen Seite gewährleistet eine gute Makrolage ein stabiles Potential an qualifizierten Arbeitnehmern.

Mikro- und Makrolage
von entscheidender Bedeutung

Ob Berlin oder Düsseldorf, Hamburg oder München: Auf dem Büroimmobilienmarkt sind für die nächsten Monate stabile Renditen zu erwarten, trotzdem wird eine erhöhte Wachsamkeit notwendig sein. Der Finanzmarkt lässt sich nicht von der Realwirtschaft abkoppeln und muss in ihrem Gesamtkontext betrachtet werden. Büroimmobilien sind als „Dienstleistungen“ für Unternehmen zu verstehen und damit von der konjunkturellen Lage abhängig. Die Bereitschaft der Unternehmen, höhere und langfristige Ausgaben für neue Standorte oder größere Büroflächen zu tätigen, steht und fällt mit der wirtschaftlichen Gesamtlage. Die jüngsten Börsenschwankungen in China zeigen, welche Konsequenzen die weltweite ökonomische Verflechtung mit sich bringt und wie sich dies auf die europäische Stimmung auswirken kann.

Stabile Renditen →

Gesamtwirtschaftlicher
Kontext von Bedeutung

DIE GROSSEN SIEBEN

| | Büroflächenumsätze in m ² | Trend | Spitzenmieten in EUR/m ² | Trend | Spitzenrenditen in % | Trend |
|------------|---|-------|--|-------|-------------------------|-------|
| Berlin | 338.500 | ↗ | 23,00 | ↗ | 4,30 | ↘ |
| Düsseldorf | 204.500 | ↗ | 26,50 | → | 4,40 | → |
| Frankfurt | 180.100 | ↗ | 35,50 | ↗ | 4,35 | ↘ |
| Hamburg | 258.000 | ↘ | 24,50 | ↗ | 4,30 | → |
| Köln | 128.500 | → | 22,00 | → | 4,35 | → |
| München | 312.000 | ↗ | 33,50 | ↗ | 3,85 | → |
| Stuttgart | 147.500 | ↘ | 19,50 | ↗ | 4,55 | → |

Quelle: Jones Lang LaSalle

KGAL Expertise im Bereich Immobilien

- Seit 1968 im Immobilienmarkt
- EUR 7,4 Mrd. verwaltetes aktives Investitionsvolumen (12/2014)
- 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

Quellenangaben:

Bulwiengesa: Neue Formen des Wohnens: Verbindung von verschiedenen Lebensräumen an einem Ort (2014) <http://www.bulwiengesa.de/de/im-blickpunkt/neue-formen-des-wohnen-verbundung-von-verschiedenen-lebensraeumen-einem-ort> (29.09.2015) | Jones Lang LaSalle: Büromarkt-überblick Q2 2015 (Juli 2015) <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Bueromarktueberblick-Q2-2015-Germany-JLL.PDF> (29.09.2015) | Gesellschaft für Konsumforschung: Pressemitteilung GfK-Kaufkraftstudie (15.12.2014) <http://www.gfk.com/de/news-und-events/presse/pressemitteilungen/seiten/gfk-kaufkraftstudie-deutschland.aspx> (29.09.2015) | Statistisches Bundesamt Destatis, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Erwerbstaetigkeit.html> (29.09.2015) | Statistisches Amt für Hamburg: Pressemitteilung Gewerbeanzeigen in Hamburg, 23.03.2015: <https://www.statistiknord.de/publikationen/publikationen/presseinformationen-dokumentationsansicht/gewerbeanzeigen-in-hamburg-2014/> (29.09.2015) | Pressestelle Information und Technik NRW: Gewerbeanzeigen in NRW 2014 (2015) https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pdf/52_15.pdf (29.09.2015) | Amt für Statistik Berlin Brandenburg: Pressemitteilung Rückgang der Gewerbeanmeldungen in Berlin (5.6.2015) (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2015/15-06-05.pdf>) (29.09.2015) | Spiegel Online: Ostdeutsche holen finanziell auf (13.01.2005) <http://www.spiegel.de/wirtschaft/kaufkraft-studie-ostdeutsche-holen-finanziell-auf-a-336672.html> (29.09.2015) | PWC: Gute Stimmung in der TMT Industrie (2015) <http://www.pwc.de/de/technologie-medien-und-telekommunikation/gute-stimmung-in-der-tmt-industrie.html> (29.09.2015)